

# 佛山

# 月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

高明区 GAO MING





# 高明房地产市场监测报告

二〇一四年十月

## 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 麦少荳 13630126603



## 目录

一、土地市场成交情况分析.....	4
1.1 十月土地市场成交或流拍情况.....	4
1.2 十一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.....	8
2.4 重点项目成交情况.....	9
2.5 本月开卖情况.....	13
三、未来市场供应情况预测.....	15

## 一、土地市场成交情况分析

### 1.1 十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
<b>西江新城</b>									
2014-10-29	TD2014(GM)XP007	高明区西江新城荷富路以东、新江路以北 (地块一)	商住	2.4	7.2	11350	0%	1576	佛山市高明建设投资有限公司
	TD2014(GM)XP006	高明区西江新城荷富路以东、新江路以北 (地块二)	商住	2.57	7.71	12150	0%	1575	
	TD2014(GM)XP005	高明区西江新城荷富路以东、新江路以北 (地块三)	商住	2.12	6.36	10000	--	1572	流拍

1) 05 与 06 地块之间的 12 米道路为南北向指导性道路，若 05、06 地块独立开发，则按设计附图退建；若两地块联合开发，则可取消该指导性道路



#### 分析：

- 地块位于西江新城中部，生活配套欠缺，目前靠近旧城的门户位置已有多个项目，预计未来竞争压力较大
- 该地块曾在今年 6 月下旬进行出让，由于地块体量总价高和开发商对高明市场信心不足，最终导致流拍
- 此次将原地块分拆成三个地块独立出让，意在通过降低总价减轻竞买人的资金压力促成出让

荷城									
2014-10-29	TD2014(GM)WG013	高明区荷城街道碧桂路以西、三江路以南	商住	1.61	7.23	8400	0%	1162	高明高建房地产开发有限公司、高明建设投资有限公司
	TD2014(GM)WG014	高明区荷城街道碧桂路以东、沧江南路以北	商住	1.21	4.36	5350	0%	1226	荷城宝力资产管理有限公司

- 1) 建筑密度 $\leq 30\%$ 、绿地率 $\geq 30\%$ ，WG013 建筑控高： $\leq 100$  米，WG014 建筑控高： $\leq 65$  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：**

- 地块位于三洲旧改区，周边交通路网和城市面貌有待改善。
- 在售项目较少，其中此前成交主力的高明碧桂园已清盘，竞争压力减小。

## 1.2 十一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/㎡)
<b>杨和镇</b>								
<b>流拍</b>								
2014-11-5	TD2014(GM)X P008	高明区杨和镇杨西大道以东、三和路以北 (地块二)	商住	4.52	1.0 < FAR ≤ 3.5	15.83	8800	556
	TD2014(GM)X P009	高明区杨和镇杨西大道以东、三和路以北 (地块一)	商住	3.42	1.0 < FAR ≤ 3.5	11.98	6550	547
1) 竞得者须将 08 地块内建筑面积不少于 5000 ㎡的首层房产用作人和市场经营场地。								
2014-11-18	TD2014(GM)X P010	高明区杨和镇 (人和) 三和路南侧、杨西大道东侧、好年路西侧	商住	2.99	1.0 < FAR ≤ 3.0	8.98	4537	505

- 1) 限高 ≤ 100 米。
- 2) 商品房套型建筑面积 90 ㎡ 以下住房面积所占比重必须符合相关规定要求。



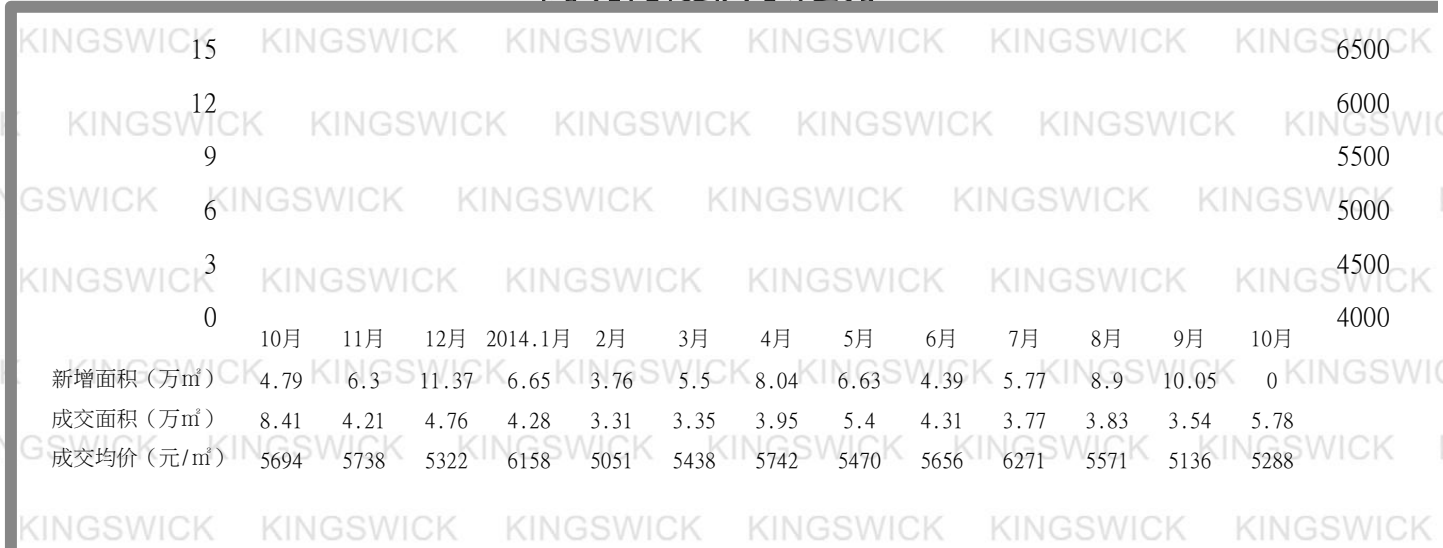
- 分析：**
- 进入第四季度，高明政府加快推地节奏，接连推出多块地块，虽已打破上半年创造的零成交僵局，但流拍风险尚存。
  - 本次推出的地块位于杨和镇，周边在售项目仅有雅居蓝湾和和富阳光新城，该片区去货速度缓慢，难以吸引开发商进驻。



## 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)

10月高明区供应骤减，需求重上高位。10月无新增预售；签约成交套数532套，环比增加65%，

同比减少28%；签约成交面积为5.78万㎡，环比增加63%，同比减少31%；成交均价为5288元/㎡，环比上升3%，同比下跌7%。

#### 市场整体分析：

- 本月部分项目以低于区域均价的价格推新，且各项目积极推出特价货源助销，双线齐发吸引客户加快出手，银十成交突破5万㎡大关，较金九有所回暖。
- 本月别墅成交有所增长，引领成交均价轻微上涨。
- 本月超千套产品扎堆入市，新货消化率仍然较低，区域库存再度增大。



## 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	8152	11596	78	7030 (含别墅、部分带装修)
2	西江新城	丽日名都	3991	7042	72	5667
3	西江新城	东湖洲花园	1974	3621	35	5452
4	西江新城	江滨香格里	1635	3230	35	5061
5	西江新城	君御海城	1476	2441	18	6049 (部分带装修)
6	荷城	富星半岛	1230	2827	23	4350
7	荷城	中恒广场	1078	2384	23	4522
8	荷城	金田豪庭	1071	2182	26	4909
9	荷城	天汇湾	1038	1934	15	5365
10	荷城	绿色世嘉	824	1736	18	4746
11	荷城	雍雅楼	505	1085	12	4658
12	荷城	涛汇尚品	498	1152	13	4321 (带装修)
13	荷城	中港广场	494	850	6	5814
14	明城镇	盈富馨园	481	1499	12	3210
15	荷城	优悦城	403	646	4	6238 (含别墅)
16	杨和镇	和富阳光新城	358	1007	11	3550
17	荷城	众恒新城	358	842	10	4250
18	杨和镇	雅居蓝湾	326	908	9	3592
19	富湾	誉憬湾	292	787	9	3711
20	荷城	尚城名筑	256	423	3	6047

## 2.3 本月新增预售统计

(本月无新增预售)

多盘备货多时，银十零新增预售。





## 2.4 重点项目成交情况

区域	项目名称	9月	10月			项目营销动态/折扣	
		成交套数 (套)	成交套数 (套)	销售面积 (m <sup>2</sup> )	销售总额 (万元)		成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
西江 新城	美的西海岸	57	78	11596	8152	7030 (含别墅、部分带装修)	<ul style="list-style-type: none"> <li>9.20-10.11 举办“美的·西海岸”杯恐龙展儿童绘画比赛</li> <li>9.20-10.19 举办大型恐龙文化展</li> <li>国庆期间推出 20 套一口价单位，5200 元/m<sup>2</sup>任选</li> <li>10.17 西区 11 座 107-135 m<sup>2</sup>诚意金 1 万 98 折</li> <li>10.25-10.26 举办万圣节狂欢活动</li> <li>10.29-12.5 举办第二届“美的·西海岸”杯摄影比赛暨 2015 年台历征集</li> </ul>
	丽日名都	16	72	7042	3991	5667	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1-10.3 举办一元秒杀全城抢购活动</li> <li>10.17-10.19 在房博会举办现场幸运大转盘活动</li> </ul>
	东湖洲花园	0	35	3621	1974	5452	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1-10.3 楼巴试行</li> <li>10.17 开启 15 座诚意金 1 百抵 5 千登记</li> </ul>
	江滨香格里	0	35	3230	1635	5061	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1 开放销售中心、样板房，接受诚意登记</li> <li>部分楼层推出一口价单位，88 m<sup>2</sup> 40 多万/套起，102 m<sup>2</sup> 50 多万/套起，主推 1、2 座 88-102 m<sup>2</sup> 3 房单位，均价 5000 元/m<sup>2</sup></li> </ul>
	君御海城	16	18	2441	1476	6049 (部分带装修)	<ul style="list-style-type: none"> <li>10 月推出部分一口价单位，5220 元/m<sup>2</sup>不分楼层</li> </ul>
	天汇湾	14	15	1934	1038	5365	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1 起到场客户可参加派油派米活动</li> <li>10.30 起联手高明本地银行推出高明地区首个二套房利率 85 折优惠活动，可享受减免 1.5% 契税，并推出 135 m<sup>2</sup> 4 房特价单位，总价 66 万起</li> </ul>
	勤天汇			未售			<ul style="list-style-type: none"> <li>10.17-10.19 在房博会或 10.20 起到销售中心，交 1 元现金并登记个人信息领取代金券，凭券可在销售中心开放活动日换取狂涨 20 倍现金及参加现场抽奖活动</li> </ul>
荷城	金田豪庭	6	26	2182	1071	4909	<ul style="list-style-type: none"> <li>推出 20 套特价单位，4350 元/m<sup>2</sup>封顶</li> </ul>
	富星半岛	7	23	2827	1230	4350	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.30 起 7 座 1 梯 77-114 m<sup>2</sup> 上门看房即送 2 千元代金券</li> <li>7 座 2 梯 82-108 m<sup>2</sup> 2、3 房单位均价 4280 元/m<sup>2</sup>，最低 3999 元/m<sup>2</sup></li> </ul>
	中恒广场	13	23	2384	1078	4522	<ul style="list-style-type: none"> <li>国庆期间推出推出 10 套 6、7 座一口价单位，总价 2 字头</li> </ul>
	绿色世嘉	23	18	1736	824	4746	<ul style="list-style-type: none"> <li>10.1 举办高明区首届自行车越野大赛</li> <li>国庆期间推出部分特价单位，3988 元/m<sup>2</sup>起</li> </ul>
	涛汇尚品	9	13	1152	498	4321 (带装修)	



# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

区域	项目名称	9月	10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/㎡)
	雍雅楼	0	12	1085	505	4658	---
	众恒新城	5	10	842	358	4250	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 国庆期间推出1套89㎡3房特价单位, 3888元/㎡, 旧带新成功购买可获3千元现金</li> <li>● 10.1-10.7到场提供免费洗车服务和糕点派送</li> <li>● 10.17-10.19推出部分3房特价单位, 3999元/㎡起, 旧带新成功购房可获3千现金红包, 现场看楼可享受免费洗车服务</li> </ul>
	能信水岸华庭	11	7	641	250	3897	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 国庆期间购房送品牌液晶电视, 77-113㎡3房3700元/㎡起, 商铺9800元/㎡</li> </ul>
	中港广场	9	6	850	494	5814	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 国庆期间购房减2万, 最高优惠10万, 推出部分特价单位, 4888元/㎡起</li> <li>● 金秋购房享4888元/㎡起优惠, 最高可省10万</li> </ul>
	民富公寓	5	6	553	248	4494	---
	金城港溢湾	0	6	602	238	3947	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 国庆期间购房最高92折, 72-124㎡3288元/㎡起, 28-82㎡临街商铺6800元/㎡起, 旧带新可获千元现金利息</li> </ul>
	能信拉菲公馆	16	5	455	253	5560	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 10.1推出部分86-92㎡一口价单位, 诚意登记1千抵1万</li> </ul>
	优悦城	5	4	646	403	6238 (含别墅)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 国庆期间旧带新或非旧带新的新业主成功购房即奖现金1万元</li> </ul>
	逸翠园	1	4	379	226	5957 (带装修)	---
	祥怡居	1	4	363	183	5051	---
	创亿明园	4	4	350	169	4825	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 国庆期间每天推出2套特价单位, 旧带新成功购房均可获得1500元购物卡</li> <li>● 10.1-10.7上门有礼</li> </ul>
	嘉悦苑	0	4	353	164	4654	---
	晋庭楼	0	4	369	157	4256	---
	利成明日嘉园	0	4	403	141	3485	---
	尚城名筑	0	3	423	256	6047	---
	喜悦银湾	4	3	354	177	4996	---

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.

区域	项目名称	9月	10月			项目营销动态/折扣	
		成交套数 (套)	成交套数 (套)	销售面积 (m <sup>2</sup> )	销售总额 (万元)		成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
	丰盛华府	2	3	301	140	4651	—
	沧江一品	1	3	294	132	4493	● 11月推出清盘优惠，4600元/m <sup>2</sup> 起
	盈翠华府	6	2	209	100	4811	—
	儒雅居	4	2	216	97	4488	—
	汇盈叠雅轩	5	2	191	97	5043	—
	泰华花园	0	1	136	61	4500	—
	欣荣花园	1	1	132	60	4542	—
	金田苑	2	1	108	58	5390	—
	城市杰座	1	1	117	54	4649	—
	碧玉轩	0	1	116	53	4556	—
	帝华骏豪苑	2	1	111	49	4443	—
	西荣花园	0	1	99	41	4176	—
	品尚居	1	1	87	39	4496	● 推出特价单位，4250元/m <sup>2</sup> 起，3房总价3字头
	燕语湾	0	1	89	34	3857	—
	名悦居	0	1	76	29	3861	—
	春江叠翠花园	未售					<ul style="list-style-type: none"> <li>● 10.11 开放临时销售中心</li> <li>● 10.11 开放 89 m<sup>2</sup>样板房，首期主推 89-105 m<sup>2</sup>三房，3980元/m<sup>2</sup>起，5A、5B、6、7、8 栋已封顶，4 栋主体在建</li> </ul>
	汇盛苑	未有成交					● 9.27-10.15 团购总价减 6 万，国庆期间推出部分 75-85 m <sup>2</sup> 特价单位，3 字头起
	骏景嘉园	未有成交					● 国庆期间团购优惠 98 折再减 2 万

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.

区域	项目名称	9月	10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/㎡)
	新浩花园		未售			● 10.26 开放销售中心和 4、5 座 90-110 m <sup>2</sup> 样板房，诚意金 1 万减免房款 1 万，10.27 至开盘当天每天优惠 1 千	
富湾	誉憬湾	3	9	787	292	3711	● 10.25 开放 1 座 32-48 m <sup>2</sup> 住宅公寓样板房，诚意金 5 千 98 折登记，购房即送液晶大电视
	尚湖名苑	0	6	583	229	3936	● 10.12 开放 1、2 座 87-127 m <sup>2</sup> 样板房 ● 10.12 诚意金 1 万抵 2 万，额外 98 折，团购可享 5380 元/套优惠，3500 元/m <sup>2</sup> 起再送摩托车位 ● 10.12 前 100 名客户可获精美礼品，现场提供美食并举办抽奖活动
杨和镇	和富阳光新城	0	11	1007	358	3550	---
	雅居蓝湾	3	9	908	326	3592	● 10.1 举办“森林狂欢派对”活动 ● 10.26-12.31 上门扫描二维码关注官方微信并转发优惠活动，即可免费获得礼品一份，集齐 30 个赞上门验证登记后可获 4.5 公斤洗衣液一瓶或耳机一个 ● 推出 10 套特价单位，2999 元/m <sup>2</sup> 起
	趣雅名苑	16	2	149	45	3023	---
	欧浦花城	2	1	94	35	3767	---
	云山名筑		未有成交				● 国庆期间推出 10 套一口价单位，首付 5 万，团购优惠 2.38 万
明城镇	盈富馨园	8	12	1499	481	3210	● 推出部分 7 座特价单位，2980 元/m <sup>2</sup> 不分楼层任选
	明汇苑	4	5	500	158	3170	● 10.1 举办现场活动 ● 10.18 联手佛山电视台举行大厨驾到活动
	鸿晟豪庭	5	2	164	59	3594	---
	宏基豪庭	5	1	98	30	3049	---
更合镇	合富花园	3	7	637	225	3525 (带装修)	---
	白石碧玉轩	4	2	180	57	3161	---
	诺卡水月山畔	5	1	90	30	3406	● 国庆期间推出 20 套特价单位

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



## 2.5 本月开卖情况

单位：套

### 各月开卖货量及推售率对照表

	2013.10	2013.11	2013.12	2014.1	2014.2	2014.3	2014.4	2014.5	2014.6	2014.7	2014.8	2014.9	2014.10
开卖货量	654	249	742	424	0	568	480	791	361	168	203	667	1397
成交套数	294	100	269	128	0	128	202	361	126	40	74	186	246
推售率	45%	40%	36%	30%	0%	23%	42%	54%	35%	24%	36%	28%	18%

### 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 (m <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	价格涨跌幅	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
西江新城	东湖洲花园	2014-10-1	16、17、18座	246	三房	89-132	5500	持平	600	诚意金1百抵1万，99*96*99折	97	39%
		2014-10-25	15座	79	三房	90-132	5500	持平	600	诚意金1百抵5千，开盘额外98折	32	40%
	江滨香格里拉	2014-10-1	1、2座	384	三房	87-102	5000	持平	毛坯	以一口价单位形式推出，90-92折不等	40	10%

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.

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 (m <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	价格 涨跌幅	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天 成交折扣	当日成交 (套)	消化率
	天汇湾	2014-10-1	5座	66	四房	143-167	5500	400	毛坯	诚意金5千开盘减200元/ m <sup>2</sup>	7	10%
荷城	燕语湾	2014-10-1	1-5梯	91	二房 三房	64-79 76-111	4000	持平	毛坯	诚意登记开盘97折	18	20%
	锦绣花苑	2014-10-1	1、2座1、2 梯	329	三房	88-101	4000	持平	毛坯	诚意登记98折	12	5%
富湾	尚湖名苑	2014-10-25	1、2座	186	三房	87-144	3900	持平	毛坯	诚意金1万抵2万、额外 98折,团购可享5380元/ 套优惠,送摩托车位	38	20%
杨和镇	雅居蓝湾	2014-10-18	27座	16	三房 四房	96 135	3500	-100	毛坯	诚意登记97折	2	10%
合计推货量:1397套					合计成交量(开卖当日):246套					推售率:18%		

银十再现推新高峰,新货销售效果未见起色。10月高明共有7个项目开卖,推货量破千,为近年来最高,但客户对新货的态度较为冷淡,市场成交以促销的余货占比偏多。十一当天5盘齐聚推新,其中包括新城新秀东湖洲花园和江滨香格里拉,进一步为新城造势。

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



## 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 <sup>2</sup> )	备注
西江新城	2014-11月	美的西海岸	11、12座	190	6000/毛坯	107-135	诚意金1万98折
荷城	2014-11月	优悦城	2座	48	4300/毛坯	83-118	已开放样板房
	2014-11月	春江叠翠花园	7、8座	76	4200/毛坯	89-105	10.11开临时销售中心和样板房
	2014-11月	新浩花园	4、5座	136	5388/带装修	90-110	诚意金1万减免房款1万、10.27至开盘当天每天优惠1千
	2014-11月	御江名苑	1、2座	104	3900-4000/毛坯	75-98	诚意金3千95折,前20名购房送家电
	2014-11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	2014-11月	誉憬湾	1座(住宅公寓)	180	毛坯	32-48	诚意金5千98折登记、购房即送液晶大电视
合计套数				787套			

本月西江新城推货频繁,展望下月荷城将发力追赶,各项目所推产品多为三房单位,预计入市价格均低于区域在售均价,其中新浩花园更是带装修发售以提高性价比,届时将形成新一轮竞争。

(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