

# 佛山

# 月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

高明区 GAO MING





# 高明房地产市场监测报告

二〇一四年七月

## 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 七月土地市场成交或流拍情况.....	4
1.2 八月份土地市场出让情况.....	5
二、高明住宅市场分析.....	6
2.1 高明区月度运行态势.....	6
2.2 高明新增预售统计.....	7
2.3 重点项目成交情况.....	7
2.4 本月开卖情况.....	11
三、未来市场供应情况预测.....	12

## 一、土地市场成交情况分析

### 1.1 七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>									
2014-7-9	TD2014(GM)WG002	高明区西江新城沿江路以东	商服	4.41	11.02	6040	0%	548	佛山市高明富逸湾实业开发有限公司、国信投资有限公司

- 1) 建筑基底面积的 80%建筑高度≤30 米，其余部分建筑高度≤100 米；
  - 2) 商业、会展、办公建筑基底面积不得少于总建筑面积的 70%（此处商业功能不包括旅馆）；
- 目标地块内建设的加油辅助设施服务于游艇码头加油，其设置需保证污水不得排向西江，并实行严格的水污染防治措施和应急处理预案。



分析：2014 年 3 月 10 日，高明发现规划局高明区发现规划局便公示《高明区沿江路西江游艇俱乐部地块规划条件论证报告》，明确西江新城游艇俱乐部的选址。西江新城游艇俱乐部是广东省 2013 年重点建设项目，更是在 2014 年高明区两会召开期间被列入高明十大重点旅游项目之一。君御海城开发商高明富逸湾实业开发有限公司成功以底价竞得该地块，将进一步有助于提升项目整体档次及竞争力。

## 1.2 八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/㎡)
西江新城								
2014/8/26	TD2014(GM)X P002	荷城街道荷香路以北、泰安路以东	商住	2.4	1.0≤FAR≤2.38	5.72	9190	1606
	TD2014(GM)X P003	荷城街道荷香路以北、泰安路以西	商住	0.76	1.0≤FAR≤3.0	2.3	3324	1452



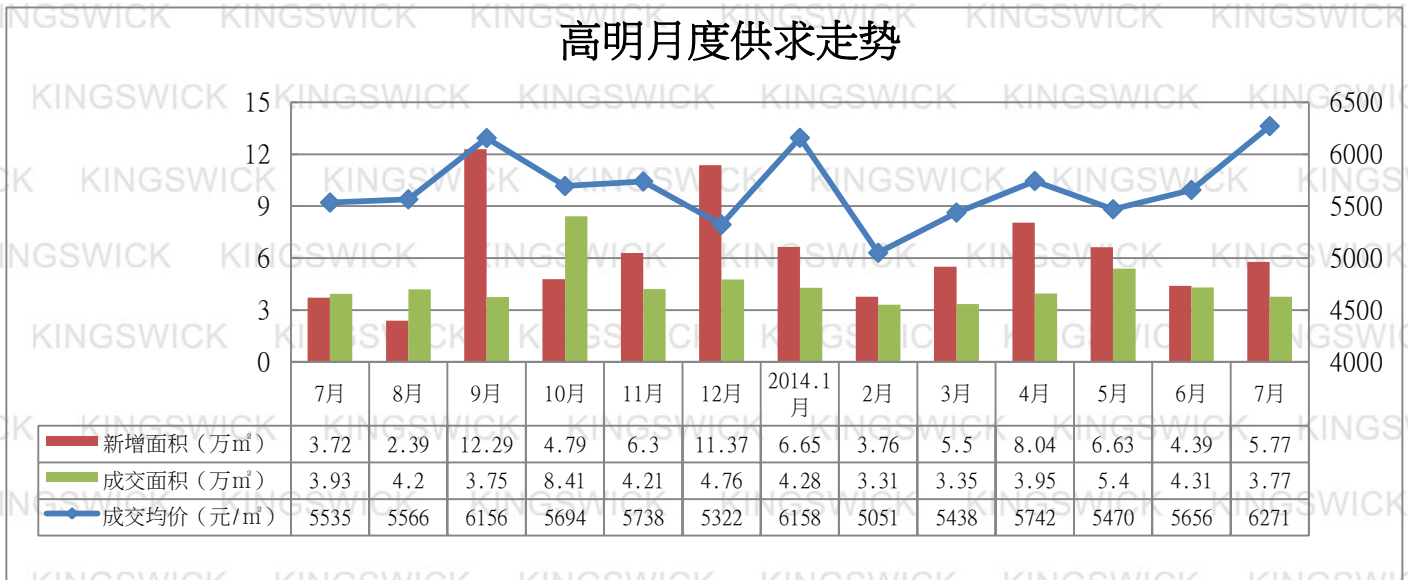
分析:该地块位于荷城旧城区,交通和配套较为成熟,周边有多个在售项目,居住氛围成熟。该地块曾于年初推出,但当时开发商拿地热情不高,最终流拍。此次趁着佛山放松限购再次推出,或将受到更多的关注。





## 二、高明住宅市场分析

### 2.1 高明区月度运行态势



(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)

7月高明区新增供应略有回升，但需求持续疲软。7月新增预售套数490套，环比增加61%，同比增加23%；新增预售面积为5.77万㎡，环比增加31%，同比增加55%；签约成交套数295套，环比减少22%，同比减少19%；签约成交面积为3.77万㎡，环比减少13%，同比减少4%；成交均价为6271元/㎡，环比上升11%，同比上升13%。

进入7月，全区仅3个项目开卖，消化率24%，更多的项目是推出各种优惠折扣去库存。本月虽有天汇湾、中港广场和能信拉菲公馆开卖带来的部分集中网签，但仍不足以支撑成交量。另一方面，成交均价则呈现大幅上涨，这主要是高明碧桂园推出别墅清盘优惠而带来的活跃成交。

预计8月区内将有5个项目入市，其中荷城占据4席，另外西江新城美的西海岸已提前为推售13座拿取新增预售，并已开启诚意登记和样板房。放松限购并未对高明市场产生明显影响，虽有部分楼盘连夜call客，但客户观望心态仍然较重。



## 2.2 高明新增预售统计

所在镇街	日期	楼盘	组团/座	户型/面积 (m <sup>2</sup> )	套数 (套)	预售面积 (万m <sup>2</sup> )
西江新城	2014-7-11	天汇湾	5、6座	3房/112- 4房/118-167	16 124	0.18 1.62
	2014-7-30	美的西海岸	11、12、13座	3房/89-139	350	3.97
合计					490	5.77

7月高明取得新增预售的2个项目均集中在西江新城，其中天汇湾已在本月推售其6座，而美的西海岸预计在8月推出13座，三房仍为主力产品。

## 2.3 重点项目成交情况

区域	项目名称	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> )	项目营销动态/折扣
西江新城	美的西海岸	35	4792	3140	6553 (含别墅)	<ul style="list-style-type: none"> <li>6.30起在官方微信平台举行第二轮世界杯竞猜活动。</li> <li>7.6-7.7举办世界杯狂欢活动。</li> <li>7.7推出买房即赠至少11.8万全屋装修款，西区2期8、10栋提前120交楼，且免收提前交楼物业管理费。</li> <li>7.11-7.18凡美的西海岸业主即可在官方微信预约报名参加第一届青少年黄埔军校夏令营，正式报名时间为7.19-7.27。</li> <li>7.12-7.13举办冠军宝座合影、自助摄影即拍即有、俏皮帽子DIY和3D足球模型DIY等活动。</li> <li>7.19-20联合青年志愿者协会、乐善公益队在销售中心举办冬瓜义卖活动。</li> <li>7月推出15套一口价单位，5700元/m<sup>2</sup>，最高减20万/套。</li> <li>7.26-7.27针对业主联手东风日产明泰举办特约车展。</li> <li>7.26-7.27举办冬瓜爱心义卖活动。</li> </ul>
	天汇湾	19	2269	1157	5098	<ul style="list-style-type: none"> <li>7.6举办世界杯狂欢派对，完成诚意登记的客户可凭龙虾券到销售中心领取龙虾。</li> <li>7.18开卖6座112-135m<sup>2</sup>共64套单位，诚意金5千99*99*99*99折，均价5100元/m<sup>2</sup>(毛坯)。</li> <li>7.19推出10套位于6座的一口价单位。</li> </ul>

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





区域	项目名称	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> )	项目营销动态/折扣
	君御海城	17	2283	1434	6283 (部分带装修)	<ul style="list-style-type: none"> <li>7.13 在高明影剧院举办高明首届青少年文化节闭幕式、“君御海城杯”千人书画即席创作大赛颁奖仪式。</li> </ul>
	丽日名都	11	1233	699	5669	<ul style="list-style-type: none"> <li>7.7 开启【傲湖轩】70-134 m<sup>2</sup>单位诚意登记。</li> <li>7.19-7.28 推出部分丽湖轩 76-146 m<sup>2</sup>特价单位，4字头起，5字头带全屋装修家私电器。</li> <li>7.22-8.24 举办“小科学家”暑期兴趣班。</li> </ul>
荷城	绿色世嘉	26	2297	1061	4618	---
	能信拉菲公馆	21	1922	1061	5521	<ul style="list-style-type: none"> <li>7.11 开启 1座 87 m<sup>2</sup>三房单位诚意登记，诚意金 1千抵 2万，并送世界杯球衫一件。</li> <li>7.13 开放 1座 92 m<sup>2</sup>三房全新样板房。</li> <li>7.26 开卖 1座 87 m<sup>2</sup>共 18套单位，诚意金 1千抵 2万，均价 5500 元/m<sup>2</sup>。</li> <li>7.26 推出部分 4字头特价单位。</li> </ul>
	中港广场	20	3024	1827	6040	<ul style="list-style-type: none"> <li>7.19 开卖 3座、4座 1梯 132-177 m<sup>2</sup>共 86套单位，诚意金 2万抵 5万，预计均价 6000 元/m<sup>2</sup> (毛坯)。</li> </ul>
	富星半岛	19	2301	1069	4646	---
	盈翠华府	18	1921	908	4728	---
	高明碧桂园	14	4673	5724	12249 (别墅)	<ul style="list-style-type: none"> <li>7.26-7.27 举办 312-375 m<sup>2</sup>别墅特惠专场，最高优惠 186 万，首付 21 万，业主成功推介最高送 7 年物业管理费。</li> <li>7.26 早上 9 点举行“助瓜农叫卖——万斤滞销绿色冬瓜”义卖活动。</li> </ul>
	金田苑	12	1370	739	5396	---
	能信水岸华庭	7	665	270	4057	---
	喜悦银湾	5	643	322	5009	---
	创亿明园	5	482	234	4867	---
	溢晖楼	4	325	177	5445	---
	宝行御泉湾	4	351	165	4708	---

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	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> )	项目营销动态/折扣
	众恒新城	4	358	164	4570	
	优悦城	3	538	342	6358 (含别墅)	
	涛汇尚品	3	262	130	4966	● 7.16起购房即送1万元家电大礼包、2千元购物卡，并可享受现场折上折。
	创业花园	2	206	99	4815	
	沧江一品	2	157	90	5763	
	嘉悦苑	2	192	89	4647	
	嶺秀国际	2	196	85	4334	
	广雅楼	2	125	46	3700	
	丽柏广场	1	137	69	5053	
	中恒广场	1	113	55	4816	
	汇盈叠雅轩	1	106	53	5049	
	盈翠轩	1	102	51	5027	
	丰盛华府	1	103	47	4603	
	品尚居	1	86	46	5301	
	利成明日嘉园	1	102	36	3532	
	儒雅居	1	68	31	4585	
	尚城名筑	未有成交				● 7.9推出部分130-170 m <sup>2</sup> 单位，4288元/m <sup>2</sup> 起。
	燕语湾					● 7.3开启东苑1-5座64-110 m <sup>2</sup> 二三房单位诚意登记，开盘97折，前20名买家可享折上折，3780元/m <sup>2</sup> 起。
富湾	誉憬湾	8	696	258	3711	

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	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> )	项目营销动态/折扣
杨和镇	欧浦花城	8	2735	2131	7791 (含别墅)	● 93、128 m <sup>2</sup> 三房洋房单位均价 4700 元/m <sup>2</sup> ，310-368 m <sup>2</sup> 联排别墅均价 6500 元/m <sup>2</sup> ，900 多m <sup>2</sup> 独栋别墅均价 9000 多元/m <sup>2</sup> 。
	雅居蓝湾	8	729	260	3569	---
	趣雅名苑	2	149	41	2747	---
	和富阳光新城	1	135	48	3515	---
明城镇	宏基豪庭	4	398	117	2949	---
	盈富馨园	3	342	111	3235	● 在售二期产品一口价 3200 元/m <sup>2</sup> ，近期购房享 98 折，最低价 2980 元/m <sup>2</sup> ，7 月加推 10 套一口价单位。
	明汇苑	1	116	38	3250	● 7.9 推出少量 92-117 m <sup>2</sup> 三四房带装修（含家私和部分电器）板房，一口价 55 万/套起。 ● 在售 96-116 三至四房单位，均价 3300 元/m <sup>2</sup> ，一口价 55 万/套起，预计年底推出二期 90-140 m <sup>2</sup> 三四房单位。
	鸿晟豪庭	1	83	30	3597	---
更合镇	诺卡水月山畔	6	599	200	3345	---
	合富花园	3	285	101	3537 (带装修)	---
	盈裕楼	2	188	63	3350	---
	白石碧玉轩	2	186	62	3324	---
	雄毅豪苑	1	113	37	3221	---

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

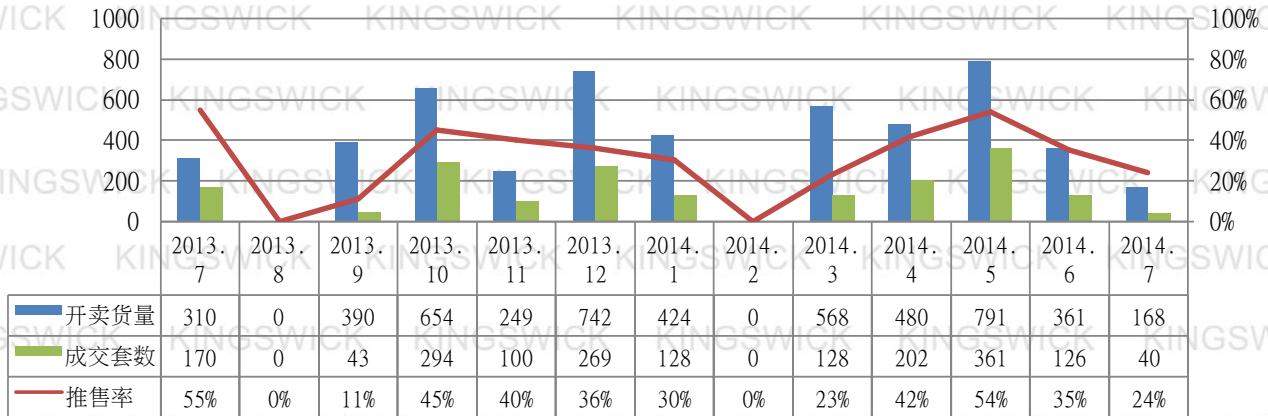




## 2.4 本月开卖情况

单位：套

### 各月开卖货量及推售率对照表



### 本月开卖情况

街镇	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数	开盘折后价 (元/㎡)	户型/面积 (㎡)	开卖情况	备注
西江新城	2014-7-18	天汇湾	6座	64	毛坯 5100	3房/112 4房/118-135	40%	诚意金 5千 99*99*99*99 折
荷城	2014-7-19	中港广场	3座、4座 1梯	86	毛坯 6000	3房/132-206 4房/177-294	10%	诚意金 2万抵 5万
	2014-7-26	能信拉菲公馆	1座 04单位	18	毛坯 5500	2+1房/87	30%	诚意金 1千抵 2万
推出货量：168套				成交货量：40套			推售率：24%	

6月高明仅有3个项目开卖，合计推出货量168套，与上月相比减少53%。天汇湾在时隔4

个月后再推出新产品，本次推售的积段较此前有所增大，价格与此前基本持平，较为明显的价格优势吸引客户关注。中港广场本月再次推出大户型产品，高总价使得销售难度较大。



## 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	2014-8月	美的西海岸	13座	127	毛坯 6200	89-139	已拿取预售证
荷城	2014-8月	富星半岛	6座	76	毛坯 4600	115-127	已拿取预售证
	2014-8月	涛汇尚品	3座	89	毛坯 4800-5000	70-143	5.10 开放样板房
	2014-8月	燕语湾	东苑 1-5 梯	91	--	64-111	7.3 开启诚意登记, 开盘 97 折
	2014-8月	中恒广场	7座	--	毛坯 4800	70-90	6.13 开启诚意登记, 诚意金 1 千抵 1 万
合计套数					383 套		

荷城多个项目的推新计划一再延迟至 8 月，西江新城的美的西海岸率先敲定在 8 月推新，成为购房者关注的焦点。

(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