

# 佛山

# 月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

高明区 GAO MING





# 高明房地产市场监测报告

二〇一四年九月

## 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 九月土地市场成交或流拍情况.....	4
1.2 十月份土地市场出让情况.....	4
二、高明住宅市场分析.....	5
2.1 高明区月度运行态势.....	5
2.2 本月销售排名.....	6
2.3 本月新增预售统计.....	7
2.4 重点项目成交情况.....	8
2.5 本月开卖情况.....	11
三、未来市场供应情况预测.....	13

## 一、土地市场成交情况分析

### 1.1 九月土地市场成交或流拍情况

(本月无重点地块成交)

### 1.2 十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/㎡)
荷城								
2014-10-29	TD2014(GM)W G013	高明区荷城街道碧桂路以西、三江路以南	商住	1.61	1.0<FAR≤4.5	7.23	8400	1162
	TD2014(GM)W G014	高明区荷城街道碧桂路以东、沧江南路以北		1.21	1.0<FAR≤3.6	4.36	5350	1226

1) 满足《佛山市高明区三洲旧区改造控制性详细规划》的要求



分析：

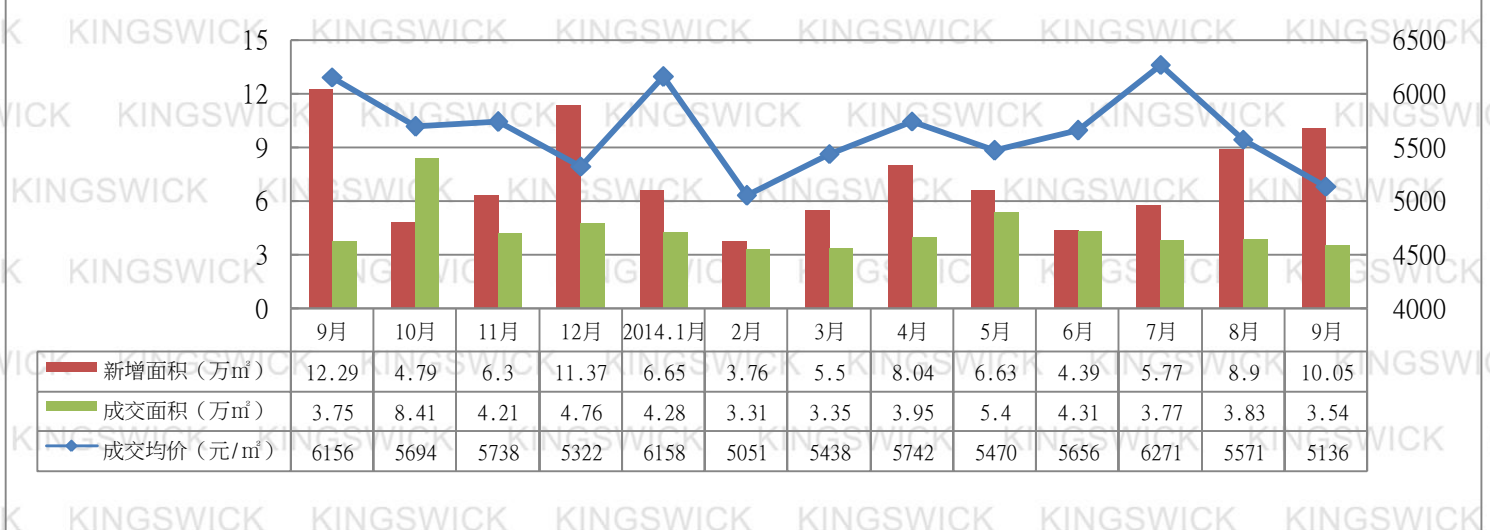
- 地块位于三洲旧改区，周边交通路网和城市面貌有待改善。
- 在售项目较少，其中此前成交主力的高明碧桂园已清盘，竞争压力减小。



## 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)

9月高明区新增供应持续增长，但需求维持疲软。9月新增预售套数980套，环比增加3%，同比增加4%；新增预售面积为10.05万㎡，环比增加13%，同比减少18%；签约成交套数322套，环比减少6%，同比减少3%；签约成交面积为3.54万㎡，环比减少8%，同比减少6%；成交均价为5136元/㎡，环比下跌8%，同比下跌17%。

#### 市场整体分析：

- 金九开局不利，显示客户观望情绪依然浓厚。
- 需求释放速度未能跟上供应持续增长的步伐，区域库存压力进一步增大。
- 为尽快摆脱滞销困境，各项目继续推出特价货源助销，但对整体成交的带动作用不大，成交均价亦随之呈现下降。





## 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	4654	7338	57	6342 (含别墅、部分带装修)
2	西江新城	君御海城	1296	2122	16	6109 (部分带装修)
3	荷城	绿色世嘉	1032	2201	23	4689
4	西江新城	丽日名都	1008	1769	16	5697
5	荷城	中港广场	989	1615	9	6124
6	西江新城	天汇湾	821	1580	14	5195
7	荷城	能信拉菲公馆	802	1469	16	5458
8	荷城	中恒广场	572	1265	13	4520
9	荷城	优悦城	433	743	5	5823 (含别墅)
10	荷城	能信水岸华庭	432	1071	11	4034
11	荷城	富星半岛	391	847	7	4614
12	荷城	涛汇尚品	381	857	9	4447 (带装修)
13	杨和镇	欧浦花城	361	528	2	6833 (含别墅)
14	荷城	盈翠华府	317	628	6	5054
15	明城镇	盈富馨园	291	907	8	3206
16	荷城	喜悦银湾	288	575	4	5009
17	荷城	金田豪庭	282	572	6	4929
18	荷城	汇盈叠雅轩	270	538	5	5016
19	荷城	宝行御泉湾	249	521	4	4783
20	杨和镇	趣雅名苑	238	818	16	2913



## 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 <sup>2</sup> )	套数 (套)	预售面积 (万m <sup>2</sup> )
西江新城	天汇湾	2014-9-5	7座, 22层/2梯3户	三房/89	16	0.14
			8座, 17层/2梯4户	四房/118-167	114	1.63
	东湖洲花园	2014-9-11	15、16、17座, 22层/2梯4户 18座, 24层/2梯4户	三房/89-132	325	3.31
	丽日名都	2014-9-29	22座, 23层/2梯4户	三房/86-118	88	0.86
	江滨香格里	2014-9-30	1、2座, 25层/2梯4户	三房/87-102	384	3.43
杨和镇	欧浦花城	2014-9-22	环湖花径 28座、海棠晓月 1座/联排别墅	联排别墅/312-474	5	0.19
	雅居蓝湾	2014-9-30	25、26、27座, 9层/2梯2户	三房/95-97	40	0.38
				四房/135	8	0.11
合计					980	10.05

进入金九，新增预售持续走高。9月高明共有6个项目拿取新增预售，主要集中在西江新城板块，产品仍以3房单位为主。另外，宣传多时的全新项目东湖洲花园和江滨香格里终于有所行动，在金九期间拿取新增预售为10月推新做准备。



## 2.4 重点项目成交情况

区域	项目名称	8月	9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	61	57	7338	4654	6342 (含别墅、部分带装修)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 9.20 开启“美的·西海岸”杯恐龙展儿童绘画比赛，9.20-10.19 举办大型恐龙文化展</li> <li>● 9.20 开启 12 座 106-125 m<sup>2</sup> 诚意登记</li> </ul>
	君御海城	27	16	2122	1296	6109 (部分带装修)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 9.6 广外附设佛山外国语学校隆重奠基</li> <li>● 9.7-9.8 举办“君赏金秋·明月盛典”2014 君御海城中秋嘉年华</li> </ul>
	丽日名都	25	16	1769	1008	5697	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 9.6 晚 7 点半-9 点半举办 2014 年“爱的记忆·岭南中秋晚会”</li> </ul>
	天汇湾	21	14	1580	821	5195	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 9.6-9.6 举办中秋暖场活动，9.7 晚举办中秋业主晚会</li> </ul>
	东湖洲花园	未售					<ul style="list-style-type: none"> <li>● 9.12 开放销售中心</li> </ul>
	江滨香格里	未售					<ul style="list-style-type: none"> <li>● 9.13 接受咨询登记</li> </ul>
荷城	绿色世嘉	13	23	2201	1032	4689	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 9.6 开放 3 座 90-120 样板房</li> <li>● 9.6 举办中秋游园活动，旧业主到场有月饼派送</li> </ul>
	能信拉菲公馆	15	16	1469	802	5458	---
	中恒广场	1	13	1265	572	4520	---
	能信水岸华庭	4	11	1071	432	4034	---
	中港广场	9	9	1615	989	6124	---
	涛汇尚品	8	9	857	381	4447 (带装修)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 9.1-10.31 注册成为金牌经纪人并成功介绍客户成交，可获得 2000-4000 元/套奖励，上不封顶</li> <li>● 9.6-9.8 举办中秋暖场活动，9.6 晚 7 点-10 点举办中秋团圆欢乐主题活动</li> </ul>
	富星半岛	13	7	847	391	4614	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 9.5 举办“同心共勉·筑梦富兴·花好月圆”中秋业主联欢晚会，车位均价 15.1 万/个</li> <li>● 推出 20 套特价单位，4350 元/m<sup>2</sup> 封顶</li> </ul>
	盈翠华府	2	6	628	317	5054	---
	金田豪庭	0	6	572	282	4929	---
	优悦城	2	5	743	433	5823 (含别墅)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 9.6 开放 2 座 83-118 m<sup>2</sup> 样板房</li> <li>● 9.6 举办中秋送礼优悦钜惠活动</li> <li>● 9.6 推出 7 套 3、4 座特价单位，旧带新成功购买洋房、别墅可分别获 1 千元、3 千元现金奖</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





# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

区域	项目名称	8月	9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> )
	汇盈叠雅轩	1	5	538	270	5016	---
	众恒新城	2	5	499	229	4591	---
	民富公寓	3	5	426	189	4430	---
	喜悦银湾	6	4	575	288	5009	---
	宝行御泉湾	5	4	521	249	4783	---
	创亿明园	7	4	444	213	4793	● 9.6 购房即送最高3万元装修基金，旧带新成功购房可获1500元购物卡
	儒雅居	2	4	383	176	4581	---
	嶺秀国际	13	3	268	114	4251	---
	金田苑	4	2	231	122	5298	---
	盈翠轩	0	2	216	108	5022	---
	创业花园	0	2	205	98	4756	---
	帝华骏豪苑	0	2	227	97	4301	---
	丰盛华府	4	2	174	80	4635	---
	汇泓华庭	0	1	142	74	5229	---
	沧江一品	9	1	124	71	5720	● 9.28 下午3点举办限量抢购活动，84-155 m <sup>2</sup> 4388元/m <sup>2</sup> 起，车位6.8万/个，诚意金1千抵1万
	逸翠园	3	1	115	67	5824 (带装修)	---
	广雅楼	0	1	126	57	4500	---
	城市杰座	0	1	103	48	4683	---

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	8月	9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/㎡)
	汇康名筑	0	1	97	46	4706	---
	欣荣花园	0	1	103	46	4464	---
	溢晖楼	10	1	83	45	5393	---
	品尚居	2	1	86	40	4674	---
	祥怡居	2	1	68	34	5002	---
	金田现代城	1	1	61	28	4623	---
	凯晖未来城	未售					● 9.6-9.8 举办第二波亲子活动，凡登记客户可获月饼和红酒
	新浩花园	未售					● 9.5 开放销售中心
	汇盛苑	未有成交					● 9.27-10.15 团购总价减6万
富湾	誉憬湾	14	3	269	100	3731	---
	尚湖名苑	未售					● 9.6 诚意金1万抵2万 ● 9.6-9.7 携手国美家电举办大型中秋游园活动
杨和镇	趣雅名苑	1	16	818	238	2913	---
	雅居蓝湾	6	3	276	99	3586	● 9.7 晚举办业主中秋答谢宴
	欧浦花城	5	2	528	361	6833 (含别墅)	---
	云山名筑	未有成交					● 9.7 举办开盘万元家电抽奖活动
明城镇	盈富馨园	3	8	907	291	3206	---
	鸿晟豪庭	2	5	540	193	3577	---
	宏基豪庭	5	5	509	153	3002	---

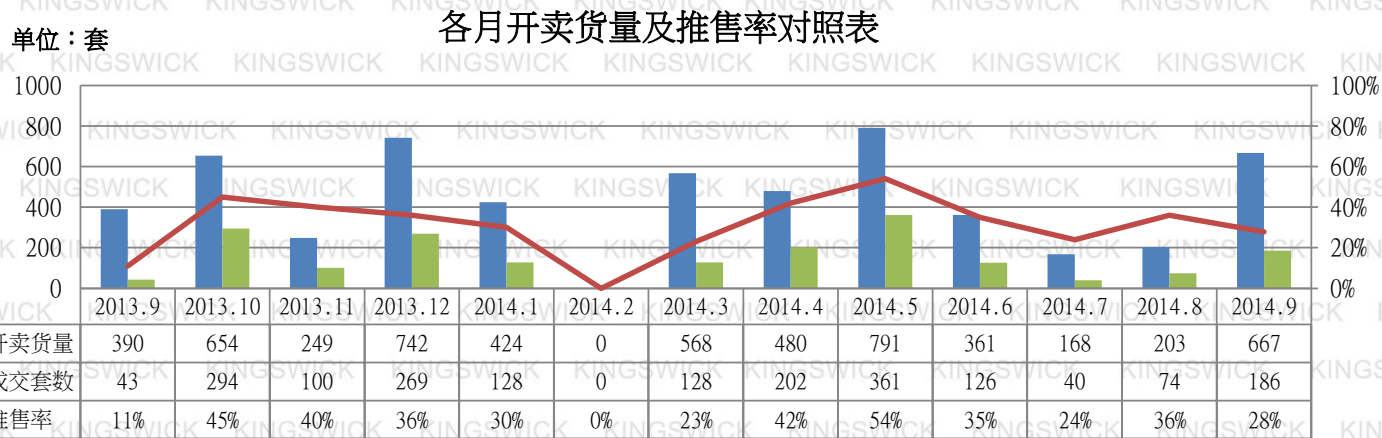
地址 ADD. 佛山市禅城区季华五路2号卓远国际商务大厦1座1004-1005室

电话 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



区域	项目名称	8月	9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/㎡)	
	明汇苑	3	4	402	128	3177	—
更合镇	诺卡水月山畔	0	5	516	171	3313	● 推出 20 套特价单位
	白石碧玉轩	5	4	354	115	3261	—
	合富花园	5	3	279	97	3482	—
	雄毅豪苑	1	1	99	31	3103	—

## 2.5 本月开卖情况



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





### 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	天汇湾	2014/9/6	8座	64	三房 四房	89 118-136	5100	持平	毛坯	诚意金 5 千开盘减 200 元/ m <sup>2</sup>	10	15%
	丽日名都	2014/9/29	22、23、24座	220	三房	70-134	5800	持平	毛坯	诚意金 1 百 97 折	88	40%
荷城	绿色世嘉	2014/9/6	3座	96	三房	90-120	4800	300	毛坯	诚意金 2 千抵 1.2 万	29	30%
	金田豪庭	2014/9/7	1、2座	104	二房 三房	65 85-110	4600-5000	持平	毛坯	诚意金 1 千抵 2 万	10	10%
	中恒广场	2014/9/13	7座	117	三房	77-114	4300	-700	毛坯	诚意登记 98 折，购房减 1 万再送 8800 元	23	20%
杨和镇	云山名筑	2014/9/7	2、3、4座	66	三房	83-92	3600	持平	毛坯	诚意金 2 千 97 折	26	40%
合计推货量：667 套					合计成交量（开卖当日）：186 套					推售率：28%		

多盘扎堆金九推新，销售效果一般。9月高明共有6个项目开卖，目前客户对市场观望情绪依然浓厚，多个项目销售效果并不理想。丽日名都凭借地段及口碑收到当地客户关注。



## 三、未来市场供应情况预测

### 3.1 十月已开卖项目

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%
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%
合计推货量：337套				合计成交量（开卖当日）：115套				推售率：34%				

### 3.2 即将开卖项目

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	2014-10月	美的西海岸	12座	95	6000/毛坯	107-135	接受诚意登记
	2014-10月	天汇湾	5座	66	毛坯发售	143-167	诚意金5千开盘减200元/m <sup>2</sup>
	2014-10月	江滨香格里拉	1、2座	384	4800起/毛坯	87-102	接受诚意登记
荷城	2014-10月	涛汇尚品	3座	89	4600/毛坯	70-143	已开样板房
	2014-10月	优悦城	2座	48	4300/毛坯	83-118	已开放样板房
	2014-10月	新浩花园	--	--	毛坯	90-110	接受诚意登记
富湾	2014-10月	尚湖名苑	1、2座	186	毛坯	87-144	诚意金1万抵2万
合计套数		868套					

虽然金九开局不利，但各项目仍按原计划推新，西江新城将于下月迎来新一轮推新期，其中江滨香格里拉首批推售产品定价低于区域均价，以求凭价格优势抢占客户，但东湖洲花园已提早在国庆期间发售，对其产生较大的截流客户作用。

(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