

佛山

月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

高明区 GAO MING





高明房地产市场监测报告

二〇一四年一、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 麦少荳 13630126603



目录

一、土地市场成交情况分析.....	4
1.1 一、二月土地市场成交情况.....	4
1.2 三月份土地市场出让情况.....	4
二、高明住宅市场分析.....	4
2.1 高明区月度运行态势.....	4
2.2 高明新增预售统计.....	5
2.3 重点项目成交情况（1-2月）.....	6
2.4 本月开卖情况.....	10
三、未来市场供应情况预测.....	11



一、土地市场成交情况分析

1.1 一、二月土地市场成交情况

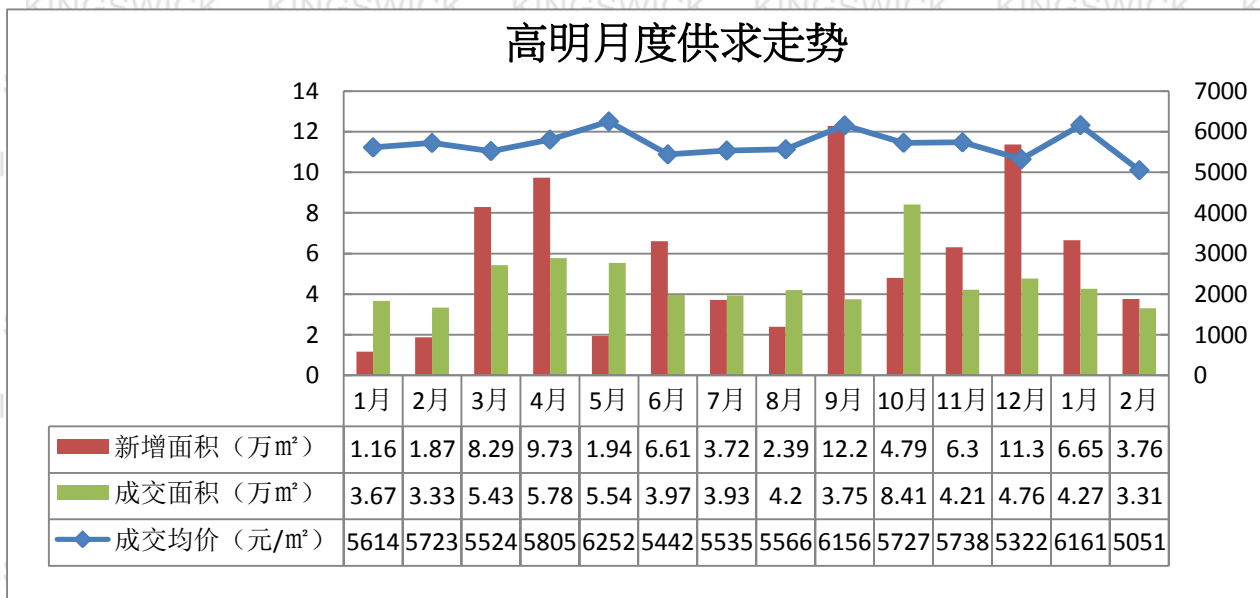
(本月无重点地块成交)

1.2 三月份土地市场出让情况

(本月无重点地块出让)

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)

【分析】1月新增预售面积为6.65万m²，环比减少42%，同比增加473%；签约成交面积为4.27万m²，环比减少10%，同比增加16%；成交均价为6161元/m²，环比上升16%，同比上升10%。1月高明区整体呈现“量跌价升”趋势。2月新增预售面积为3.76万m²，环比减少43%，同比增加101%；签约成交面积为3.31万m²，环比减少22%，同比基本持平；成交均价为5051元/m²，环比下跌18%，同比下跌12%。1-2月高明区供应量呈现明显萎缩，成交则在相对低位盘整，整体价格呈现结构性震荡。

1月份虽然元旦当天有4个项目开卖，但仅天汇湾凭借区位和价格优势在当月网签中集中体现出来，对成交量的支撑作用有限。在春节佳节前夕，各大项目均推出多重优惠活动提高人气并促成成交，其中美的西海岸和丽日名都最为突出。1月别墅成交喜人，共有19套别墅成交，强



势带动当月成交均价飙升至6字头水平。

而进入2月，受到传统春节假期影响，购房者多是选择回家过年或外出旅行，购房热情骤减，假期期间更是出现零成交。然而随着春节假期结束，成交量逐步回暖，美的西海岸和丽日名都仍是支撑成交量的中坚力量，且早在2013年年末开卖的能信水岸华庭终于在2月网签中集中体现，亦对成交量有所支撑，但难掩下跌趋势。2月成交以中低档项目为主，且别墅成交仅3套，结构性拉升作用微弱，成交价格最终下跌至5字头出头水平。

1、2月共有8个项目拿取预售证，其中荷城板块独占6个，展望在阳春3月将迎来供应高峰。

2.2 高明新增预售统计

1、2月新增预售项目

所在镇街	日期	楼盘	组团/座	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	预售面积 (万m ²)
西江新城	2014-1-13	君御海城	二期 10 栋	3 房/113-143	147	1.87
				复式/240-308	3	0.08
荷城	2014-1-13	能信水岸华庭	1-5 座	2 房/71-91	120	0.99
				3 房/114	24	0.27
	2014-1-15	中恒广场	8、9 座 1、2 梯	2 房/86	32	0.27
				3 房/116-143	160	2.02
	2014-1-17	品尚居	1 座 1、2 梯 2 座	2 房/71-74	40	0.29
				3 房/86-90	74	0.65
	2014-1-21	锦禧楼	1、2 梯	2 房/80-83	20	0.16
				3 房/91-94	3	0.03
2014-2-24	富星半岛	二期 4、5、6 座	3 房/114-126	237	2.85	
2014-2-28	金田苑	1、2、3 座	3 房/106-129	54	0.63	
更合镇	2014-2-21	合富花园	2 号楼 1 梯	3 房/83-107	30	0.28
合计					944	10.39

1、2月高明区共有8个项目取得新增，新增面积约10.39万m²，相比去年同期增加7.36万m²。

新增主要来自荷城板块，该板块市场供应充足，而西江新城和更合镇平分秋色。多个项目均提前拿取预售备战阳春3月，所推产品包括刚需型和改善型，产品线日渐丰富。其中富星半岛在时隔一年后计划推出全新二期产品，在对外宣传上相当高调，将在3月15日开放样板房当天举办皇



家动物大马戏活动积聚人气，且举行“金牌业主”评选活动积极蓄客。

2.3 重点项目成交情况 (1-2月)

区域	项目名称	成交套数 (套)	销售面积 (㎡)	销售总额 (万元)	成交均价 (元/㎡)	项目营销动态
荷城	天汇湾	86	8873	4630	5219	<ul style="list-style-type: none"> 1.1 开卖 2、3 座 80、90、120 ㎡两至四房单位，诚意金 5 千抵 5 万，成功认购可获额外 99 折，折后均价 4850 元/㎡起，当天邀请黎耀祥亲临项目，并举办阿斯顿马丁车展。 2.19 推出购房三重礼，其中有购房优惠 38888 元和特价单位 4950-5200 元/㎡。
西江新城	美的西海岸	80	9672	5858	6057	<ul style="list-style-type: none"> 1.1 起举办美的·西海岸“新年第一激”砸金蛋活动，在活动期间成交的业主，即可参加“砸金蛋”，最高可获 16800 元购房款。新年期间将举办去多项活动，上门即有礼，具体活动有：1、抓金币、砸金蛋，赢购房款；2、派发利是；3、赏舞狮、包饺子、食汤圆。 1.19 上午 10:30 在美的西海岸东郡举办美的西海岸 2013 年业主答谢盛宴，现场有家电抽奖，并推出 5 席 Smart 墅。 1.31-2.14：1、新客户成交即可获赠 5kg 金龙鱼大米，旧带新双方均可获赠 5kg 金龙鱼大米。2、1.20-2.16 新客户成交即可领取【马上有苹果】幸运大抽奖奖券 1 张。 2.15-2.16 举办抓金币活动，新春购房优惠元宵截止。 将开启新一轮老带新优惠：老业主可获 1 年物业费、新客户可获 2 年物业费，可直抵房款；同时举办抽奖活动。
西江新城	丽日名都	53	6515	3756	5766	<ul style="list-style-type: none"> 1.23-2.23 在销售中心举办高明区书法、美术、摄影、剪纸新年新作展。 2.14-2.15 在销售中心举办花盒、手绘卡通情侣漫画 T 恤、晶钻 DIY 活动，现场提供巧克力小食和元宵红豆汤圆，目前接受丽湖轩 25、26 座 88-133 ㎡单位诚意登记，诚意登记 100 元开盘 97 折； 目前购房送足金金马，推出开年 3 重礼优惠：1、购房额外 3 个点优惠；2、购房送千元购物卡；3、活动期间凡旧业主介绍新业主购买，双方可获得 3000 元物管费。
荷城	中恒广场	41	4117	1992	4839	<ul style="list-style-type: none"> 1.1 举办新年活动，现场有 DIY 招财猫和发财树活动、写挥春、财神派 2014 年日历和利是封，并提供美食。 即将加推 8、9 栋 85-142 ㎡三四房单位，预计均价 3980-4980 元/㎡，购房可享 4 重优惠，预计 3 月中开放全新样板房。现推出 8 套一口价 3980 元/㎡单位。
荷城	喜悦银湾	35	4021	2005	4987	
西江新城	君御海城	27	3639	2330	6402 (带装修)	<ul style="list-style-type: none"> 2.15-2.16 举办“马上团圆”元宵活动、“财神到”、“灯谜猜猜猜”等活动。
荷城	能信水岸华庭	26	2285	976	4271	<ul style="list-style-type: none"> 开启 1 座 79-91 ㎡单位诚意登记 3 千享 1 万优惠。
更合镇	诺卡水月山畔	23	2273	764	3363	

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 ²)	销售总额 (万元)	成交均价 (元/m ²)	项目营销动态
明城镇	鸿晟豪庭	21	1895	674	3555	
荷城	沧江一品	20	1876	1064	5670	
荷城	创亿明园	18	1582	730	4614	● 推出新年迎春优惠,首付3.5万元起,并推出少量特价单位,最高优惠4万元/套。
荷城	金城港溢湾	18	1696	706	4165	
更合镇	合富花园	16	1443	493	3415 (带装修)	● 1.1 开卖1座83-106 m ² 三房单位,均价3500元/m ² (带精装修),当天举办趣味亲子活动、家电抽奖活动和魔术表演,并邀请重量级神秘嘉宾到场。
荷城	高明碧桂园	15	5068	7133	14073 (别墅)	<ul style="list-style-type: none"> ● 1.1 举办“幸福乐满园 新年家满 FUN”活动,到场签到客户可获彩票红包一份,现场设置摊位游戏赢神兽草泥马仔,并可与3D草泥马合影。 ● 推出新春大礼,成功认购即送5+5管理费,1.11推出一口价单位,参加抽奖有机会获得土豪金招财猫摆件,现场可DIY开运招财猫手机挂饰。 ● 1.18-1.19邀请挥春大师即场写新春对联,并举办新年灯笼制作活动,旧带新各送5年管理费优惠。 ● 1.26起举办官方微信幸运大转盘活动。 ● 春节期间在销售中心举办家满FUN新春系列活动:1、1.31举办醒狮贺岁表演,业主可享醒狮上门拜年机会;2、2.1(大年初二):上午10点举办3公里园区行运大长跑,有现金奖;3、2.2(大年初三):财神派利是、新年转运风车; ● 4、2.14(正月十五):举办猜灯谜、汤圆制作活动。 ● 2.14举办“浪漫双节·甜蜜邂逅”元宵合家欢活动,现场设有亲子DIY汤圆:。目前推出部分一口价单位,290 m²别墅总价约289-300万/套。 ● 新年开篇优惠:临湖独栋最高享85折优惠,旧带新购房双方各送5年管理费。另外幸运大转盘活动进行中。
荷城	儒雅居	13	1224	568	4641	● 目前可售产品剩余20套,现购房可获优惠车位和免物业管理费半年。
富湾	誉憬湾	13	1175	468	3986	---
荷城	宝行御泉湾	12	1247	616	4940	---
荷城	优悦城	11	1712	1255	7334 (含别墅)	<ul style="list-style-type: none"> ● 1.4-1.5举办优悦城樱花嘉年华,现场多项节目表演,还有免费品尝樱花鸡尾酒、樱花花茶和获得樱花纪念品一份。凡是关注优悦城微信,有机会免费获得价值38元的樱花节门票一张,凭樱花节门票均可参加家电抽奖环节、看房送黄金活动。 ● 现推出8套贺岁特惠洋房单位,4100元/起,并计划在春节后推售两栋现楼单位。 ● 1.25-1.26挥春大师亲临写挥春,现场有幸运大转盘抽奖、赠送贺年利是封和亲子互动游戏活动。

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 ²)	销售总额 (万元)	成交均价 (元/m ²)	项目营销动态
						● 2.15-2.16 举办拉斯维加斯狂欢、元宵灯会。
荷城	丽柏广场	10	1324	664	5011	—
荷城	盈翠轩	10	1035	527	5094	—
荷城	丰盛华府	9	850	379	4453	● 1.1 开卖 1 座 65-98 m ² 单位，开启 1 万抵 2 万再 97 折优惠登记，4288 元/m ² 起，同期开样板房，现场设有水果宴。
明城镇	宏基豪庭	9	914	290	3177	—
荷城	民富公寓	9	766	344	4489	—
明城镇	明汇苑	9	899	335	3729	● 推出 3 套特惠总价 15 万精装商业公寓。
明城镇	盈富馨园	9	844	302	3572	—
杨和镇	和富阳光新城	8	718	239	3327	—
荷城	汇盈叠雅轩	8	800	422	5279	● 推出新春购房贺岁六重优惠。
荷城	嶺秀国际	8	577	258	4473	● 目前所有户型 7-11 层大面积单位 3980 元/m ² 任选。
荷城	汇康名筑	7	690	339	4912	—
杨和镇	趣雅名苑	6	437	134	3070	—
荷城	富星半岛	5	693	371	5350	● 2.27-3.14 开启权证登记，权证开盘额外 98 折优惠；3.15 开放二期 4 座 114-126 m ² 三房单位全新艺术样板房，开启诚意金 5 千抵 2 万登记，并举办皇家动物大马戏活动。2.27 开启“金牌业主”评选活动，凡在二期开盘前成功老带新的业主，奖品为黄金礼包。
荷城	雄毅豪苑	5	478	159	3314	—
荷城	汇泓华庭	4	513	272	5294	—
杨和镇	欧浦花城	4	955	617	6466 (含别墅)	● 1.1 正式开卖领墅组团 308-929 m ² 联排、双拼、独栋别墅，4800 元/m ² 起，并邀请香港著名周易国学教授黄楚淇解密马年运情，举办机器人战士和放映 5D 电影。
荷城	逸翠园	4	355	218	6159 (带装修)	—

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

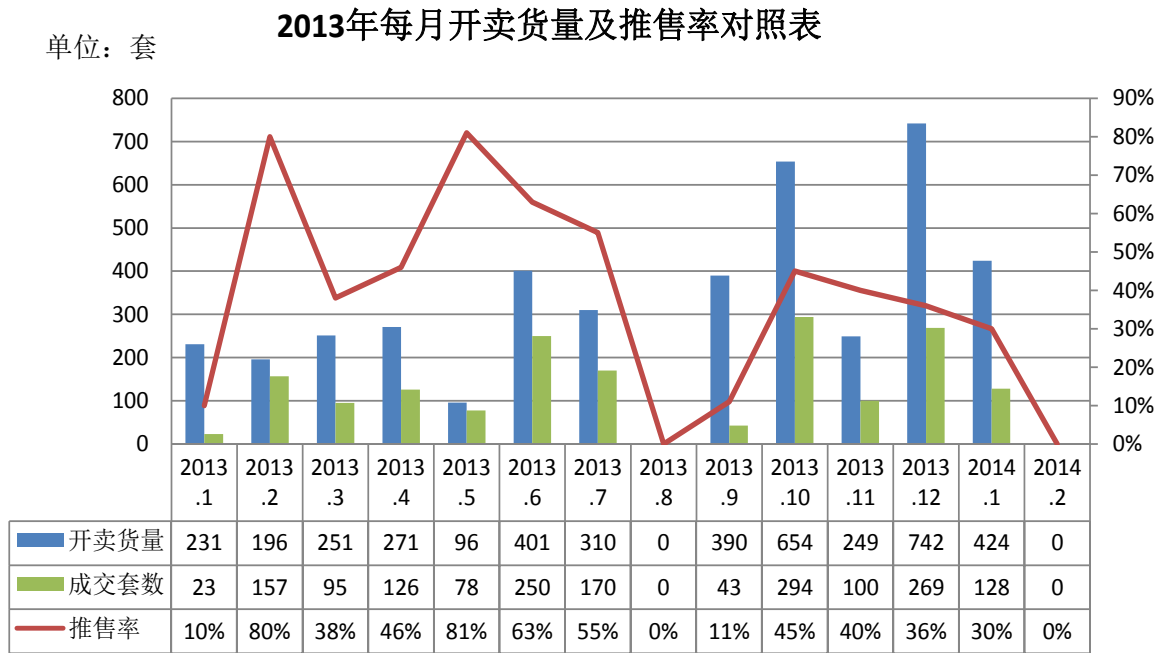


区域	项目名称	成交套数 (套)	销售面积 (m ²)	销售总额 (万元)	成交均价 (元/m ²)	项目营销动态
荷城	碧玉轩	3	321	147	4586	
荷城	帝华骏豪苑	3	332	152	4595	● 目前推出 10 套 107-114 m ² 三房特价单位。
荷城	利成明日嘉园	3	288	106	3670	
明城	明安苑	3	253	79	3133	
杨和镇	雅居蓝湾	3	280	105	3757	
荷城	众恒新城	3	255	118	4614	
荷城	创业花园	2	246	119	4845	
更合镇	富康苑	2	139	52	3725	● 元宵前推出新春特价单位，折后均价 5000-6000 元/m ² 。
荷城	尚城名筑	2	272	163	6005	● 元宵前推出新春特价单位，折后均价 5000-6000 元/m ² 。
荷城	金田花园	1	74	31	4143	
荷城	明怡楼	1	92	34	3732	
荷城	泰华花园	1	136	61	4510	
荷城	涛汇尚品					<ul style="list-style-type: none"> ● 1.18 正式开放销售中心，上门有礼，前 50 名客户将有机会获得大年初一上映的“爸爸去哪儿”的电影票。 ● 1.18 上午 10 点开放销售中心，并开启意向登记，凡登记可获开盘 98 折优惠，现场有小丑踩高跷等表演和抽奖活动，扫项目二维码即有礼。
荷城	金田苑					● 2.14 开放销售中心，同日开启首批 108-129 m ² 单位诚意金 1 万抵 3.88 万登记，成功购房有机会获得品牌大电视，逢马年出生者登记购房或成功介绍购房可获世纪星新春团圆现金餐券 200 元，并成为金田世纪至尊 VIP 会员。
荷城	百悦湾					● 目前推出 10 套特价单位，3980 元/m ² 起。
荷城	绿色世嘉					● 首期将推 8 座，两梯四户设计，面积涵盖 79-90 m ² N+1 三房单位，项目营销中心预计 3.20 开放。

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



推售时间	楼盘名称	街镇	推售范围	套数	开盘折后价 (元/㎡)	开卖情况	户型/面积 (㎡)	备注
2014-1-1	天汇湾	荷城	2、3座	192	4800-5300	约 45%	3房/86-124 4房/147	诚意金 5 千抵 5 万 成功认购可获额外 99 折
2014-1-1	丰盛华府	荷城	1、2座	69	4400	约 13%	2房/68-80 3房/99-106	诚意金 1 万抵 2 万再 97 折
2014-1-1	合富花园	更合镇	1号楼 1、2梯	76	3500 (带装修)	约 17%	3房/83-106	诚意金 100 元抵 10000 元
2014-1-1	欧浦花城	杨和镇	一期别墅	87	4800-12000	约 23%	独栋、双拼别墅 /308-930	认购最高可享 93 折及 1 年物管费

1、2月高明区共有4个项目开盘，除欧浦花城外，其余均为全新项目。天汇湾紧贴于西江新城范围外的怡乐路南侧，交通通达性较好，可享受新城配套，均价相对新城几个标杆项目低出近 1000 元/㎡。开卖当天更以名人名车吸引了周边众多居民前来，项目凭借多项优势，当天成交近 45%。欧浦花城在 8 月初开卖别墅组团前的小高层洋房单位已积累不少人气，本次推出别墅中部分独栋别墅带有独立产权地下室且价格较低，并在开卖当天请来著名玄学家到来演说，吸引了众多周边居民前来项目，当天成功售出近 20 套。而分别位于荷城和更合的丰盛华府和合富花园在开卖前期缺乏宣传，并未引起购房者注意，当日成交较不理想。



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 (元/㎡)	单元面积 (㎡)	进度
西江新城	2014-4	君御海城	二期 10 座	150	5800-6300 (带 2000 元/㎡装修)	113-308	已拿取预售证
	2014-4	美的西海岸	14、15 座	250	5800-6300	91-142	投放网络广告
	2014-5	丽日名都	丽湖轩 25、26 座	190	5500-5800	87-130	接受诚意登记
荷城	2014-3-9	水岸华庭	1 座	25	4000	79-91	已拿取预售证
	2014-4	中港广场	3-5 座	340	5500	128-199	投放网络广告
	2014-3	涛汇尚品	4 座	190	--	71-97	接受诚意登记
	2014-3	金田苑	1-3 座	65	--	108-129	已拿取预售证
	2014-3	中恒广场	8 座 2 梯	50	4400-4500	122-142	接受诚意登记
	2014-3	富星半岛	4 座	80	4800-5500	112-126	已拿取预售证
	2014-4	绿色世嘉	8 座	50	4500-4800	77-119	投放网络广告
富湾	2014-3 下	誉憬湾	5 座	65	3900	89-91	投放网络广告
更合镇	2014-3	合富花园	2 座 1 梯	30	3500 (带精装)	85-106	投放网络广告
合计套数				1485 套			

根据上述表格显示，预测未来市场共有 12 个项目推出新货，合计约有 1485 套单位将投入市场，产品线丰富。项目多集中于西江新城和荷城，其中西江新城三大标杆项目近期均有推新计划，而荷城将有 4 个纯新盘陆续亮相，如中港广场的洋房已封顶且商业部分大润发已进驻并开门营业，涛汇尚品和金田苑已开启诚意登记，而绿色世嘉将在 3 月 20 日开放销售中心。值得关注的是君御海城、水岸华庭、金田苑、富星半岛这四大项目已拿取预售证，目前水岸华庭已对外宣传 3 月 9 日正式开卖，富星半岛接受诚意登记并在 3 月 15 日开放 4 座艺术样板房和诚意登记，金田苑亦已开启诚意登记，而君御海城的开卖时间尚未确定。