经纬物业(中国)
KINGSWICK PROPERTY(CHINA)

突破空间，创意无限

新视角·新思维·开创新空间

佛山月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

顺德区 SHUN DE

顺德房地产市场监测报告

二〇一五年十一月

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、 区域发展资讯 4

1.1 区域经济及政策资讯 4

1.2 城市规划与建设资讯 4

二、 土地市场月度情况 6

2.1 本月重点商住地块成交情况 6

2.2 下月新推重点地块情况 7

三、住宅市场月度供求情况 8

3.1 顺德区月度供求走势 8

3.2 各镇街月度供求情况分析 9

3.2.1 各镇街月度供求情况 9

3.2.2 各镇街新增预售 10

3.2.3 本月销售排名 10

3.2.4 顺德重点项目本月开卖情况 11

3.2.5 本月楼盘动态 12

3.2.6 下月即将开卖项目 13

一、 区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

（本月暂无相关重大资讯）

1.2 城市规划与建设资讯

■ 8 大交通项目连通佛山中山

来源： 南方都市报 2015-11-5

佛山对外开放又出大招，顺德将与中山打破行政体制障碍，创新合作机制，在区域发展规划、产业经济、交通设施、环境治理等 7 个方面建立战略合作关系。

这 8 个项目包括 4 个建设对接项目：G105 国道跨桂南路(南三公路顺德段)跨线桥、佛山市顺德容桂外环路对接中山加六线(含大岑桥 T 型路口改造工程)、东部外环高速(深中通道广珠连接线)、江珠高速北延线。

另外 4 个规划预控项目包括顺德轻轨 T 1 线与中山轻轨 2 号线对接、佛山“一环”南延线与东阜公路连接、均安镇新均榄路对接中山小榄太乐路、顺德碧桂路与中山纵四线连接线。其中顺德城市轨道 T 1 线终点位于容桂街道中心区，与中山轻轨 2 号线小榄镇相距约 7 公里，两地城市轨道交通编制单位将开展两地城市轨道交通对接的可行性研究，提出对接方案，争取在“十三五”期间取得突破。而佛山“一环”南延线与中山的东阜公路尚有一公里左右距离未对接，双方也将打通这两条交通干道，加强佛山东南部与中山西北部的联系，分流 G105 国道一部分的交通流量。

经纬点评：

深中通道的规划利好令中山东部片区楼市成交畅旺，顺德区域藉此机会增强与中山片区的交通联系，或能吸纳部分的购买力。

■ 一环东线及其北延线将变身佛江高速

来源：珠江时报 2015-11-24

佛江高速和顺至陈村段工程起于珠二环交叉处的南海区与花都区的行政边界上，对接花都区的红棉大道，跨越珠二环，向南利用佛山一环东线北延线（和顺棠溪至料美公路），

下穿广珠铁路，跨过广佛肇高速后利用佛山一环东线（和顺至北滘公路主干线）的主路，上跨广佛高速、广佛新干线、广三铁路、海八路，跨越东平水道，下穿魁奇路东延线，止于陈村附近，与广明高速（与佛江高速共线段）陈村互通主线对接，建设方案路线全长38.922公里。

佛江高速和顺至陈村段将利用原佛山一环东线北延线（和顺棠溪至料美公路）和佛山一环东线（和顺至北滘公路主干线）进行高速公路标准化改造。改造后，主线全线双向8车道，设计速度为100公里/小时；和顺互通至金贤路、西南涌至里水互通主线两侧的联络线采用双向四车道城市道路标准，里程7.1公里；里水互通至项目终点陈村互通主线两侧的联络线采用双向六车道城市主干道标准，里程25.86公里，设计速度均采用50公里/小时。这意味着，佛山一环东线及其北延线未来都将“变身”佛江高速，纳入到全省高速路网。

经纬点评：

经过改造之后，一环东线承受的交通压力将会加大，对外地车辆收费令通行成本（尤其广州车辆）增加，或对外区客的导入产生一定的影响，但另一方面看，未来地铁的引导作用将更加突出。

二、 土地市场月度情况

2.1 本月重点商住地块成交情况

成交时间	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
乐从									
2015-11-30	TD2015（SD）WG012	佛山市顺德区佛山新城、乐从镇吉祥道以东、华康道以西、富华路以南地块（XCNA02-41、42 地块）	商住	6.22	24.25	122478	0%	5050	保利地产
分析：地块流拍后略微提价再次出让，由保利地产底价摘得。连同此前拿下的大墩村地块，保利已经连续两次拿地。预料后续地块陆续出让，保利仍会积极争取拿地，以令地块连片开发保持整体性。									

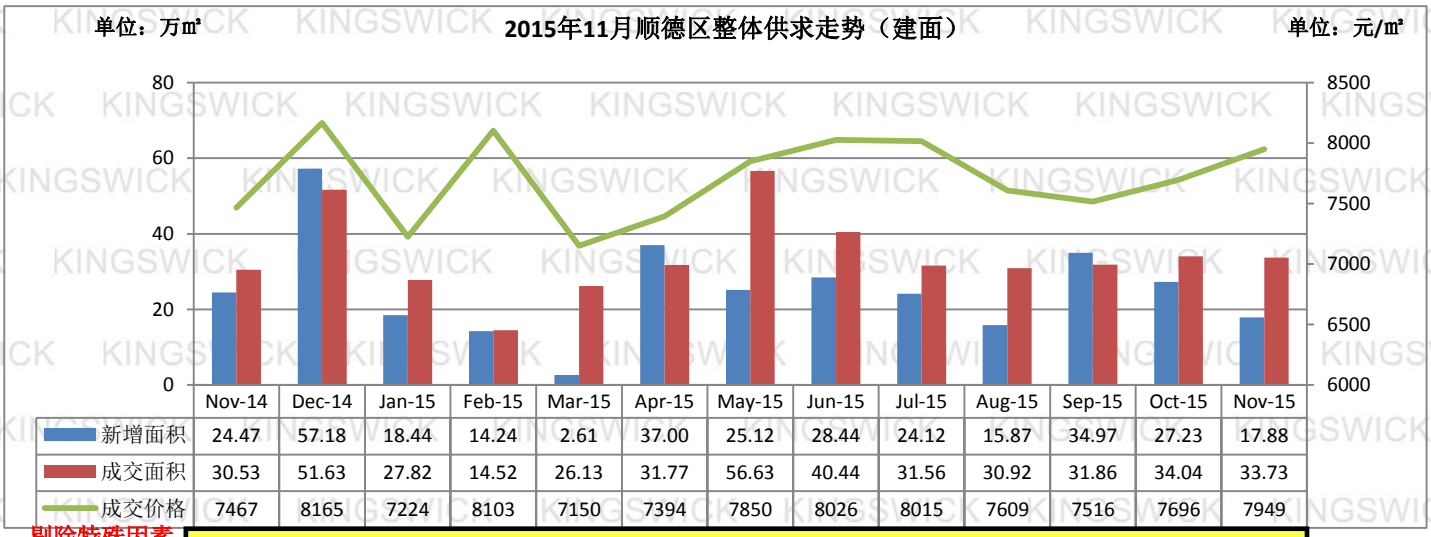
2.2 下月新推重点地块情况

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）	起拍楼面价（元/㎡）
大良								
2015/12/14	TD2015(SD)XG027	大良街道碧桂路以东、欢乐大道两侧地块	商住、文体娱乐用地	31.8	1.0＜FAR≤1.75	55.77	100971	1810

分析：地块毗邻桂畔湖及华侨城天鹅湖，从用地性质看及地块规模看，由华侨城夺得作为连片开发用地的机会较大。

三、住宅市场月度供求情况

3.1 顺德区月度供求走势



	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	Jul-15	Aug-15	Sep-15	Oct-15	Nov-15
新增面积	24.47	57.18	18.44	14.24	2.61	37.00	25.12	28.44	24.12	15.87	34.97	27.23	17.88
成交面积	30.53	51.63	27.82	14.52	26.13	31.77	56.63	40.44	31.56	30.92	31.86	34.04	33.73
成交价格	7467	8165	7224	8103	7150	7394	7850	8026	8015	7609	7516	7696	7949
剔除特殊因素后成交均价	7471	8218	7225	8079	7210	7398	--	--	--	--	7642		

数据来源：经纬数据中心

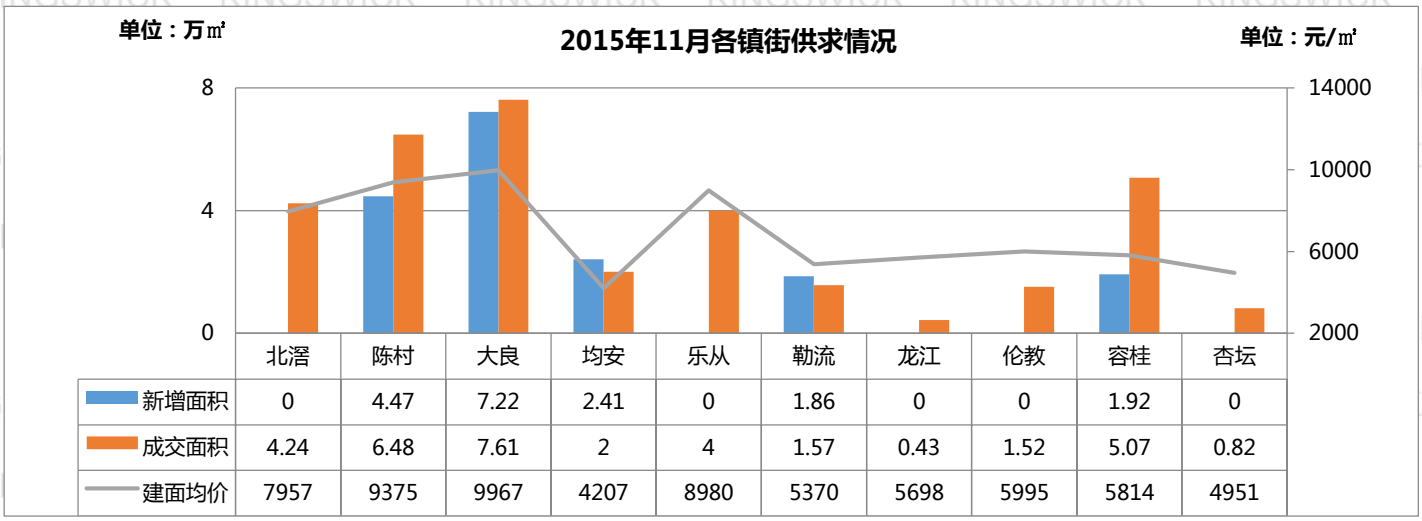
顺德区 11 月新增供应 1456 套，同比减少 26%，环比减少 28%；预售供应面积 17.88 万㎡，同比减少 27%，环比减少 34%。成交方面，11 月成交单位 2818 套，同比增加 23%，环比增加 3%；成交面积 33.73 万㎡，同比增加 10%，环比减少 1%；成交均 7949 元/㎡（折合套内均价 9710/㎡），同比上升 6%，环比上升 3%。

量稳价升，新货平稳持销。金九银十虽已过，顺德 11 月份成交保持平稳。万科缤纷四季取得预售证后大量集中补签，成交量稳坐榜首。尽管本月推货次数并不大，但大多数项目前期新推产品的持销情况平稳。顺德华侨城、广佛颐景园、万科缤纷四季等高价项目对顺德成交均价有显著的拉升作用。

三级镇街成交活跃度提升。三级镇街成交闷局有一定的打破。涛汇御河湾的入市为勒流带来了难得新增供应，入市后成交表现不俗。而均安星豪湾、柏涛湾的公寓产品，在低总价优势及二手联动的大力发动下，也取得不俗的成交。总体来看，尽管三级镇街的楼市活跃度与一二级镇街仍有较大差距，但成交活跃度较以往有所提升。而随着碧桂园的项目入市，对楼市热度的提升也有一定的帮助。

3.2 各镇街月度供求情况分析

3.2.1 各镇街月度供求情况



	北滘	陈村	大良	均安	乐从	勒流	龙江	伦教	容桂	杏坛
新增面积	0	4.47	7.22	2.41	0	1.86	0	0	1.92	0
成交面积	4.24	6.48	7.61	2	4	1.57	0.43	1.52	5.07	0.82
建面均价	7957	9375	9967	4207	8980	5370	5698	5995	5814	4951

10 月成交面积	5.74	4.89	8.90	1.02	3.74	0.64	0.53	2.64	5.04	0.92
4.68	6.80	3.86	3.92	2.33	1.96	1.61	0.71	1.07	1.04	

数据来源：经纬数据中心

4.68	6.80	3.86	3.92	2.33	1.96	1.61	0.71	1.07
4.68	6.80	3.86	3.92	2.33	1.96	1.61	0.71	1.07
5.15	6.99	3.80	4.27	4.08	2.23	0.66	1.44	1.30

3.2.2 各镇街新增预售

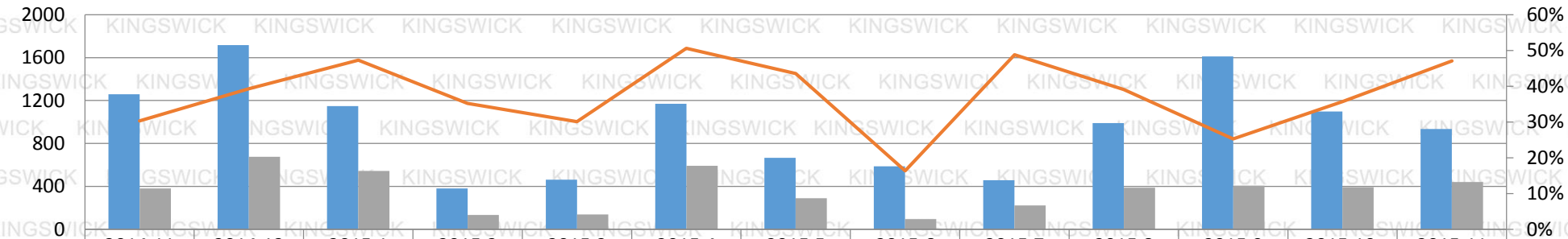
镇街	楼盘名称	批准时间	楼栋，层数/梯户	户型/面积（㎡）	套数（套）	新增建面（万㎡）
陈村	广佛颐景园	2015/11/5	6 栋 1 座、2 座，32 层/2 梯 4 户	三房/90-113	246	2.35
	万科缤纷西园	2015/11/11	7 座，37 层/3 梯 6 户	三房/82-126	216	2.13
大良	顺德华侨城	2015/11/6	10 座、11 座，15 层/1 梯 2 户	四房/221-264	56	1.36
	天悦湾	2015/11/6	11 座，18 层/2 梯 4 户	三房/101-126	67	0.76
	顺德华侨城	2015/11/13	别墅	别墅/311-899	66	2.74
	万科金域滨江	2015/11/19	9 座，45 层/2 梯 3 户	四房/170-182	132	2.36
均安	星豪湾	2015/11/6	12 座，7 层/3 梯 38 户	住宅公寓/38-113	188	1.08
	柏涛湾豪园	2015/11/6	7 座，25 层/3 梯 5 户	三房/80-130	123	1.33
勒流	涛汇御河湾	2015/11/24	4 座，32 层/3 梯 6 户	三房/90-113	186	1.86
容桂	时代倾城	2015/11/19	4 座，23 层/2 梯 4 户	三房/88-131	176	1.92
合计：					1456	17.88

3.2.3 本月销售排名

排名	楼盘名称	镇街	签约金额（万元）	套数	建面面积（㎡）	建面均价（元/㎡）	备注	套内面积（㎡）	套内均价（元/㎡）	近两月是否开卖
1	万科缤纷西园	陈村	22629	231	22592	10016	带装修	18642	12138	否
2	顺德华侨城	大良	19662	71	14008	14036	含别墅	12256	16043	是
3	广佛颐景园	陈村	18247	210	20464	8916	部分带装修	15897	11477	是
4	万科水晶城	陈村	9820	94	9801	10019	部分带装修	7728	12707	是
5	敏捷畔海御峰	大良	9803	68	10468	9364	——	8603	11394	是
6	怡翠晋盛	乐从	9246	86	9173	10079	——	7294	12676	是
7	美的君兰江山	北滘	8228	43	10112	8137	——	8486	9696	是
8	天悦湾	大良	7120	59	7362	9670	——	6129	11616	是
9	雅居乐英伦首府	北滘	6859	64	10053	6822	——	8313	8250	否
10	保利外滩	容桂	6007	47	9709	6186	——	7979	7527	否
11	保利公园里	乐从	5906	52	8133	7261	——	6756	8742	是
12	顺德碧桂园	北滘	5897	11	4786	12320	——	4568	12908	否
13	保利中环广场	大良	5750	44	7929	7251	——	6435	8935	否
14	风度花园	乐从	5456	68	7333	7439	——	5930	9199	是
15	时代倾城	容桂	4966	83	8112	6121	部分带装修	6517	7620	是
16	涛汇御河湾	勒流	4751	79	8500	5589	——	7217	6583	是
17	星英半岛	陈村	4631	59	5300	8737	——	4047	11442	否
18	保利东湾	乐从	4554	17	3503	13000	——	2881	15805	否
19	M-city	乐从	4173	53	4095	10190	——	3047	13695	是
20	星豪湾	均安	4164	158	9559	4355	——	7062	5895	是

3.2.4 顺德重点项目本月开卖情况

单位：套



	2014.11	2014.12	2015.1	2015.2	2015.3	2015.4	2015.5	2015.6	2015.7	2015.8	2015.9	2015.10	2015.11
开卖货量	1258	1717	1148	381	462	1170	666	587	457	990	1612	1098	935
成交套数	381	675	543	134	139	592	290	96	223	387	407	392	440
推售率	30%	39%	47%	35%	30%	51%	44%	16%	49%	39%	25%	36%	47%

数据来源：经纬数据中心

镇街	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量	产品户型	产品面积（㎡）	折后单价（元/㎡）	价格升跌幅（元/㎡）	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
大良	西山上筑	2015-11-7	16 座	68	三房	套内 89-118	套内 11500	500	毛坯	2 万抵 3 万	30	44%
陈村	广佛颐景园	2015-11-7	6 栋 1,2 座	248	三房	建面 90-113	建面 8500-9000	持平	毛坯	1 万抵 3 万 *98*99 折	94	39%
大良	顺德华侨城	2015-11-17	4/5/8/9/10/11 座	202	三房 四房 五房	建面 108-114（套内 88-94） 建面 134-220（套内 109-191） 建面 264（套内 229）	套内 10000-15000	--	毛坯	98*99 折	180	90%
陈村	万科水晶城	2015/11/21	28 座 03 单元	32	三房	建面 135	建面 11000	持平	带装修	98*99*99*99	1	3%
勒流	博澳城	2015/11/21	6 区 8 座	23	三房	套内 101	套内 5950	-100	毛坯	96*99 折	5	22%

镇街	楼盘名称	开盘时间	推货范围	新推货量	产品户型	产品面积（㎡）	折后单价（元/㎡）	价格升跌幅（元/㎡）	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
陈村	荔园新天地	2015/11/21	5、7 座	362	三房 四房	建面 85-105 建面 125	7000-9000	--	5 座带装修 7 座毛坯	--	130	36%
住宅合计推货量：935 套						成交（开盘当日）：440 套						

3.2.5 本月楼盘动态

镇街	楼盘名称	活动类型	项目动态/折扣
大良	华侨城天鹅湖	开放样板房	11.11 开放洋房组团样板房，户型套内 110m²四房，230m²五房。
	龙湖春江名城	现场活动	11.14-15 日“礼遇 11 月的你”销冠感恩生日会在项目营销中心启幕。
		现场活动	11.21-22 上演真人大富翁，最大火鸡空降提前过感恩节
		现场活动	11.28 现场举办一起堆雪人吃巧克力火锅活动
	碧桂园钻石湾	开放样板房	11.21 碧桂园钻石湾开放别墅板房，主打 865-907m5 双拼别墅及 700-1168m²湖山别墅，带装修
	公园 1872	现场活动	11.21-22 日男女结伴到访【公园 1872】送皇家风格小礼品，现场成交即送龙凤呈祥套礼。
	雅居乐都汇广场	现场活动	11.28“魅力校园”少儿舞蹈节目海选在雅居乐都汇广场举行
陈村	荔园新天地	现场活动	11.14-15 日举办“荔够环球嘉年华”活动，购房 1 万享 5 万优惠。
容桂	城光荟景	现场活动	11.14-15 日城光荟景乐 8 亲子嘉年华开幕。
	颐澳花园	现场活动	11.15 在营销中心举办亲子 DIY 相框活动。
		优惠折扣	11.28 推出限时特惠单位，到场送 1 万车位抵用券，砸金蛋送品牌家电
	凯蓝名都	现场活动	即日起至 11 月 30 日，凡成功认购凯蓝名都产品的客户，都可参加抽奖活动，100%中奖，奖品包括 IPHONE6S、千足金条等。
	时代倾城	优惠折扣	11 月 9 日-15 日，旧业主介绍新业主成交，双方均可赠送两年管理费。
	凯蓝滨江华府	现场活动	11.14 大师黄志伟陶塑艺术展。
	龙光水悦熙园	现场活动	11.21 主办容桂首届社区歌舞大赛开幕

镇街	楼盘名称	活动类型	项目动态/折扣
	时代倾城	现场活动	11.21-22 日举办环球顶级杂技团表演
	容桂碧桂园	现场活动	11.21-22 现场举办气球音乐节
勒流	涛汇御河湾	优惠活动	11.8-11.15 日凭“双十一购物金额总和账单”亲临涛汇御河湾即可获得折减房价优惠
		现场活动	11.22 在销售中心举办“花的盛宴”活动
	勒流碧桂园	现场活动	11.14-15 日在嘉洲城广场举办 0 元竞拍，DIY 儿童沙画创作活动。
		现场活动	11.28“小勒比”奇幻魔术表演在勒流碧桂园举行
龙江	碧桂园华府	现场活动	11.7-8 日“撑”龙江美食系列，爱【尚】厨房亲子欢乐活动
		现场活动	11.14 举行产品发布会，12 月将正式对外发售洋房单位
		现场活动	11.21 首届广场舞大赛初赛在龙江碧桂园凤凰酒店前广场举行
		现场活动	11.28 龙江碧桂园华府广场舞决赛在龙江碧桂园凤凰酒店前广场开锣
伦教	保利中央公园	现场活动	11.21-22 传统手工工艺节在销售中心盛大开幕
	广进国际商业中心	现场活动	11.28 举行“2015 广进创富杯《创业顺德-家具产业经济高峰论坛》”
杏坛	涛汇豪庭	现场活动	11.6-15 日电商节开幕，电器一元起拍。
北滘	顺德碧桂园	优惠折扣	11.28 顺德碧桂园总经理签售日开启，【钻石郡 3 期】单位当天劲享额外折扣

3.2.6 下月即将开卖项目

所在镇街	推售时间	楼盘名称	推售范围	套数(套)	预计均价（元/㎡）	单元面积（㎡）	备注
北滘	2015-12	美的君兰江山	--	--	套内 10500	套内 118-165	--
	2015-12	美的翰城	13、14 座	207	套内 8800-9000	套内 89-118	--
	2015-12	深业城	58/59/72 座	247	套内 7700-7900	套内 75-205	诚意金 1 万享额外折扣
	2015-12	尚悦名都	二期洋房	--	套内 7600-8300	套内 90-110	--
	2016-1	顺德碧桂园桂澜山	--	--	建面 7500（带装修）	建面 93-146	预存 1 万享 97 折

陈村	2015-12	荔园悦享星醍	1、3 栋	--	建面 9000（带装修）	建面 73-122	
		太平洋国际	二期洋房	--	建面 7800-8500	建面 86-130	
大良	2015-12	天悦湾	10 座	124	套内 11000	套内 90-112	5 千抵 5 万
	2015-12	宏鼎 海山壹号	5 座	52	套内 10500-11000	套内 240-270	预存 5 万抵开盘 98 折
龙江	2016-1	碧桂园华府	1-4/8/9 座	--	套内 7000-8000 （带装修）	套内 89-154	
乐从	2016-1	星际半岛洋房	1、2 号楼	256	建面 7500-8000	建面 107-155	--
住宅合计（套）				886			

（完）

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