新视角·新思维·开创新空间

佛山月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

顺德区 SHUN DE

EXCELLENT SERVICE

顺德房地产市场监测报告

二〇一五年二月

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 麦少莊 13630126603

目 录

一、 土地市场月度情况.....4

1.1 商住地块成交情况 4

1.2 下月新推重点地块情况 4

二、住宅市场月度供求情况.....5

2.1 顺德区月度供求走势 5

2.2 各镇街月度供求情况分析 6

2.2.1 各镇街月度供求情况 6

2.2.2 各镇街新增预售 7

2.2.3 本月销售排名 8

2.2.4 顺德每月开卖货量及推售率 9

2.2.5 重点项目本月开卖情况 9

2.2.6 重点项目成交明细及动态 11

2.2.7 下月即将开卖项目 16

三、商业动态 16

一、 土地市场月度情况

区域土地市场综述：

随着顺德土地市场的土地接连流拍，政府推地愈加谨慎。1、2 月均未录到有重点地块出让和成交，顺德土地市场仍显冷清。

1.1 商住地块成交情况

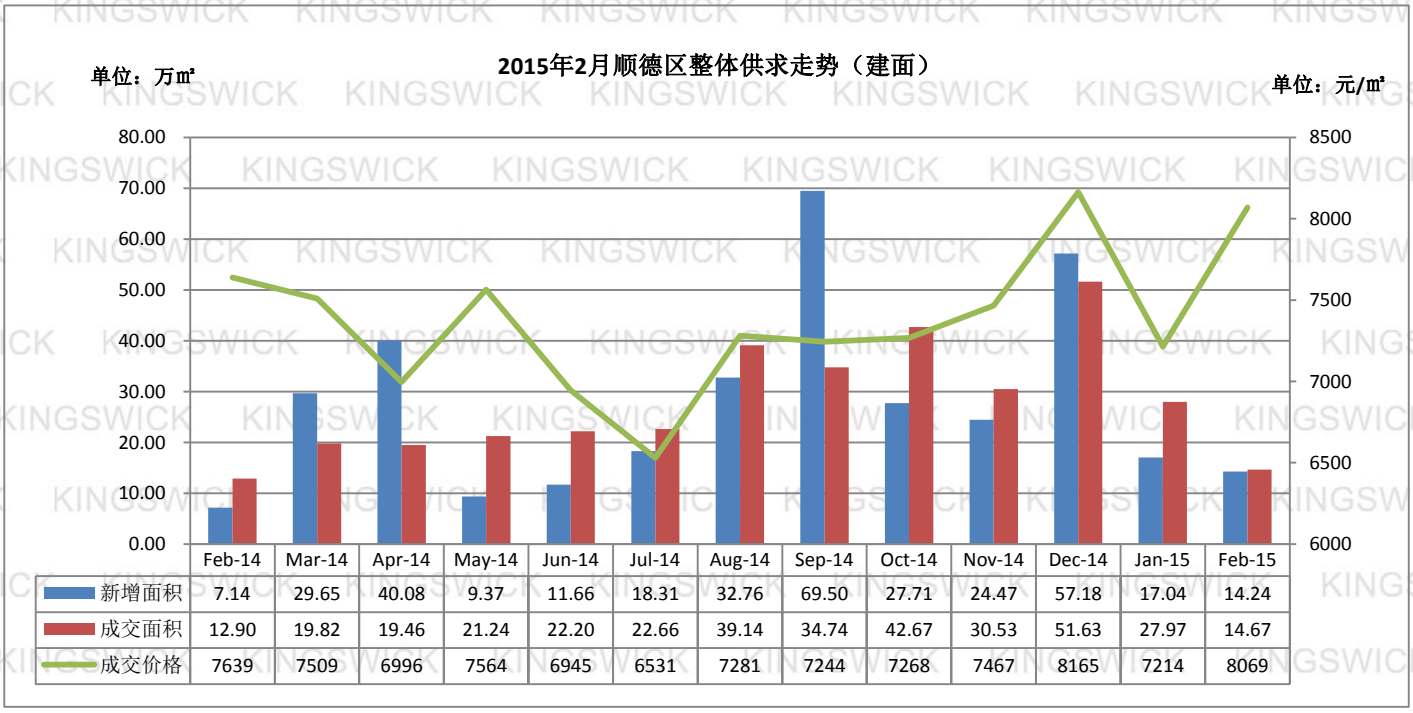
（本月无重点地块成交）

1.2 下月新推重点地块情况

（下月暂无重点地块出让）

二、住宅市场月度供求情况

2.1 顺德区月度供求走势



	Feb-14	Mar-14	Apr-14	May-14	Jun-14	Jul-14	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15
新增面积	7.14	29.65	40.08	9.37	11.66	18.31	32.76	69.50	27.71	24.47	57.18	17.04	14.24
成交面积	12.90	19.82	19.46	21.24	22.20	22.66	39.14	34.74	42.67	30.53	51.63	27.97	14.67
成交价格	7639	7509	6996	7564	6945	6531	7281	7244	7268	7467	8165	7214	8069

剔除特殊因素后成交均价		7634	7499	7580	6958	7121	7290	7368	7300	7471	8218	7225	8079

数据来源：经纬数据中心

➢ 供求情况

顺德区 2 月新增供应 1014 套，环比减少 36%；预售供应面积 14.24 ㎡，同比增加 99%，环比减少 16%。

成交方面，2 月成交单位 1099 套，环比减少 52%；成交面积 14.67 万㎡，同比增加 14%，环比减少 48%；成交均价 8069 元/㎡（折合套内均价 9671/㎡），环比上升 12%，同比上升 6%，剔除个别低价因素，本月全区网签均价为 8079 元/㎡，比上月(剔除低价因素）上升 12%。

➢ 市场表现

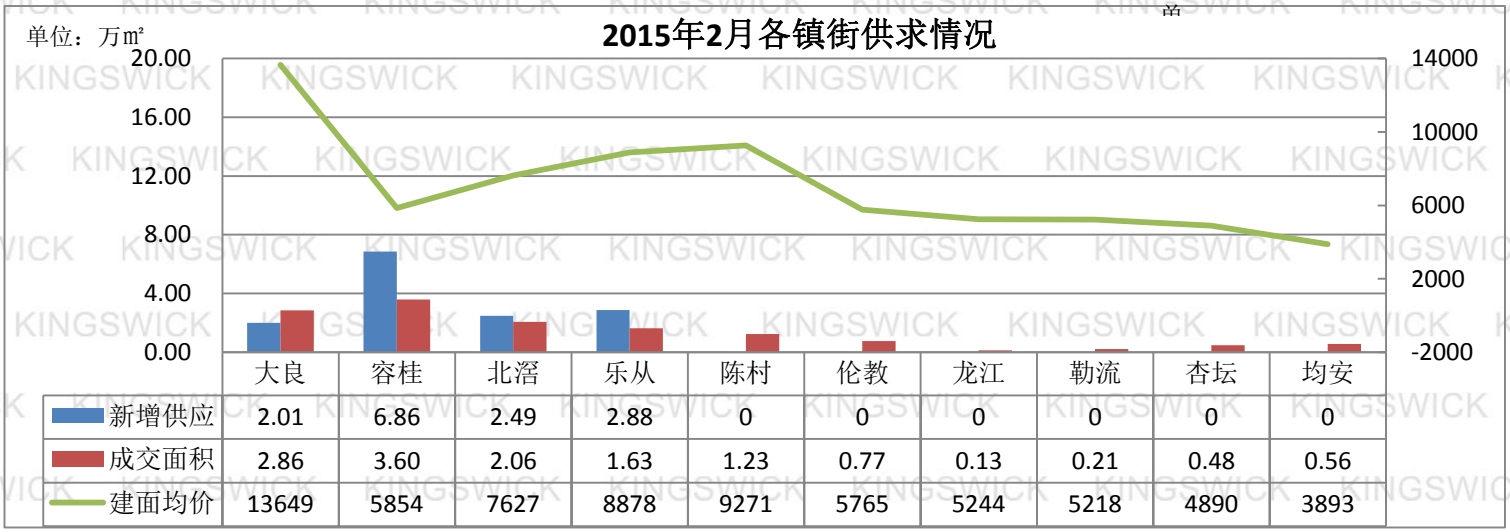
◆ **成交同比微暖。**对于传统的成交淡季来说，2 月还是无法打破成交明显下降的传统规律。值得一提的是，2 月成交同比有所上升，主要是美的翰城与峰景豪苑新货推出，取得一定的成交，加上时代倾城新货补签与促销成交，使得 2 月同比有所回暖。

◆ **别墅再发力促价升。**受顺德华侨城与碧桂园·钻石湾高价别墅的影响，在 2 月成交基数较低的情况下，别墅对全区价格的拉升作用愈加明显，2 月顺德网签均价破 8。

◆ **3 月成交将继续回升。**3 月即将迎来“小阳春”，预计项目推货热情回升，促销活动亦会增多，市场成交有望上升。预计 3 月新货量将集中下旬入市，或影响短期市场继续以消化余货为主，市场热度不高，进入下旬，市场表现将有所改善。

2.2 各镇街月度供求情况分析

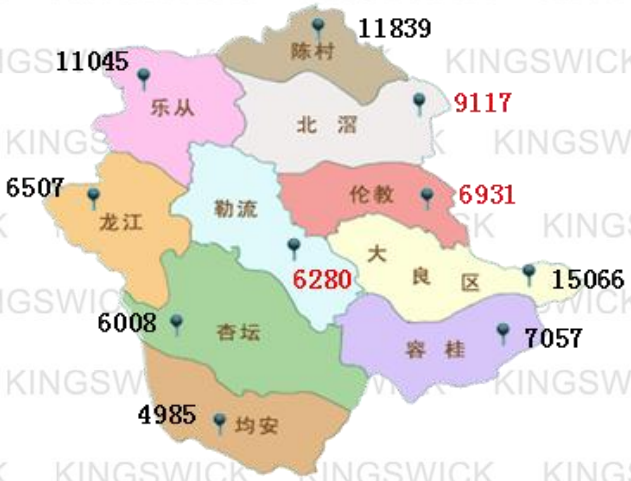
2.2.1 各镇街月度供求情况



	大良	容桂	北滘	乐从	陈村	伦教	龙江	勒流	杏坛	均安
新增供应	2.01	6.86	2.49	2.88	0	0	0	0	0	0
成交面积	2.86	3.60	2.06	1.63	1.23	0.77	0.13	0.21	0.48	0.56
建面均价	13649	5854	7627	8878	9271	5765	5244	5218	4890	3893
1 月成交面积	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

◆套内均价



◆ 成交套数

上图为 2 月顺德各镇街套内成交均价及成交套数，其中红色表示环比下降，黑色表示环比上升

2.2.2 各镇街新增预售

镇街	预售批准时间	楼盘名称	预售范围	住宅总建面（万㎡）	套数	建筑面积（㎡）	户型
乐从	2015-2-3	怡翠晋盛	花园 5、6 座	2.88	268 2 2	91-127 172 243	三房 四房 复式
	小计	--	--	2.88	272	--	--
大良	2015-2-5	康格斯花园	六区	0.8	12	315-2007	别墅
	2015-2-14	碧桂园·钻石湾	三、四、五、七街	1.21	14	788-917	别墅
	小计	--	--	2.01	26	--	--
容桂	2015-2-11	保利外滩一号	15、21 座	2.95	93 60	143-175 242-244	四房 五房
	2015-2-6	凯蓝滨江公馆	1 座	0.91	58	153-157	四房
	2015-2-6	时代倾城	4、5、6 座	3	300	85-120	三房
	小计	--	--	6.86	511	--	--
北滘	2015-2-6	美的翰城	5、6 座	2.49	205	107-143	三房
	小计	--	--	2.49	205	--	--

➢ 受传统春节淡季的影响，本月新增预售下降，产品户型继续以三房为主，但亦不乏四房以上的改善型产品。随着顺德华侨城、碧桂园·钻石湾的相继入市，别墅产品对板块的带动作用亦不可小觑。

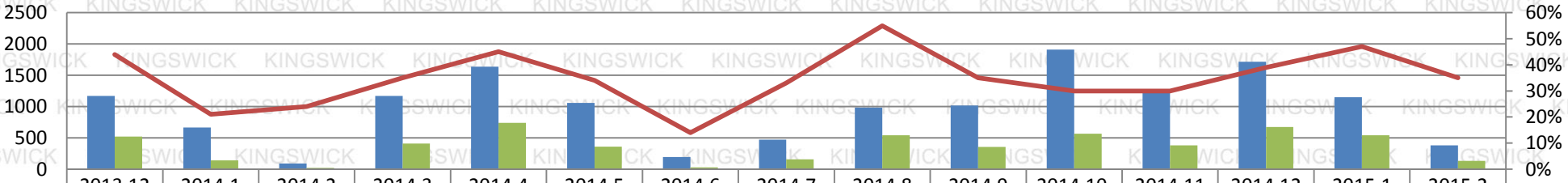
2.2.3 本月销售排名

排名	项目名称	镇街	销售金额（万元）	套数	建面面积（㎡）	套内面积（㎡）	建面均价（元/㎡）	套内均价（元/㎡）	装修标准	近两月是否开卖
1	碧桂园·钻石湾	大良	16302.71	12	10501	10502	15524	15524	毛坯	是
2	顺德华侨城	大良	9729.65	8	3234	3231	30085	30116	毛坯	是
3	时代倾城	容桂	5992.89	104	10560	8362	5675	7166	毛坯	是
4	容桂碧桂园	容桂	5450.04	25	7107	6294	7668	8658	毛坯	否
5	峰景豪苑	龙江	5019.49	97	9932	7934	5053	6326	毛坯	是
6	美的翰城	北滘	4888.03	59	7055	5824	6928	8393	1200	是
7	万科水晶城	陈村	3910.16	25	3576	2783	10934	14049	1500	否
8	保利东湾	乐从	3449.78	15	2643	2149	13052	16052	毛坯	否
9	怡翠晋盛	乐从	3004.8	30	3179	2498	9452	12029	毛坯	否
10	嘉信城市花园	大良	2978.54	39	3902	3114	7633	9563	毛坯	否
11	美的君兰江山	北滘	2722.74	16	3147	2589	8651	10516	毛坯	否
12	星英半岛	陈村	2668.6	26	3149	2396	8474	11137	毛坯	是
13	M-city	乐从	2615.68	41	2864	2126	9132	12303	毛坯	否
14	顺德碧桂园	北滘	2590.02	7	2617	2509	9896	10323	1000	是
15	万科天傲湾	大良	2209.95	4	1538	1278	14368	17295	毛坯	否
16	佛奥湾	乐从	2099.21	25	3170	2683	6622	7823	毛坯	否
17	雅居乐英伦首府	北滘	1832.59	17	2628	2162	6973	8476	毛坯	是
18	万科缤纷西园	陈村	1817.37	21	1902	1546	9555	11754	1500	否
19	保利中央公园	伦教	1782.29	22	2644	2176	6740	8190	毛坯	否
20	深业城	北滘	1766.7	22	2568	1985	6879	8902	毛坯	否

2.2.4 顺德每月开卖货量及推售率

单位：套

2013-2015年每月开卖货量及推售率对照表



	2013.12	2014.1	2014.2	2014.3	2014.4	2014.5	2014.6	2014.7	2014.8	2014.9	2014.10	2014.11	2014.12	2015.1	2015.2
开卖货量	1168	667	92	1170	1638	1059	194	472	982	1015	1912	1258	1717	1148	381
成交套数	519	141	22	408	738	360	28	156	541	355	565	381	675	543	134
推售率	44%	21%	24%	35%	45%	34%	14%	33%	55%	35%	30%	30%	39%	47%	35%

数据来源：经纬数据中心

2.2.5 重点项目本月开卖情况

镇街	项目名称	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	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
北滘	美的翰城	2015/2/1	5、6 座	205	三房	107-143（套内 89-120）	套内 8200	200	毛坯	诚意金 2 万 98*98 折	46	22%
龙江	峰景豪苑	2015/2/1	3、4 座	124	两房 三房	78（套内 63） 93-124（套内 75-98）	套内 6100-6600	350	毛坯	诚意金 5 千 98 折	86	69%
乐从	乐从雅居乐	2015/2/7	9 座	52	五房	234-278（套内 200-238）	建面 7500	-100	毛坯	--	2	4%

镇街	项目名称	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	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
住宅合计推货量：381 套						成交（开盘当日）：134 套，推售率 35%						

- **年关推货积极性明显下降。**受节点影响，新春以促销活动为主，增加项目人气，而基于客户的春节购房热情不高的情绪下，市场推货量明显减少，2 月仅有 3 盘开卖。

2.2.6 重点项目成交明细及动态

镇街	楼盘名称	1月	2月						项目动态/折扣
		签约套数（合并前）	签约套数（合并前）	签约总建面（㎡）	签约总套内（㎡）	建面均价（元/㎡）	套内均价（元/㎡）	签约总金额（万元）	
北滘	顺德碧桂园	15	7	2617	2509	9896	10323	2590.02	--
	深业城	56	22	2568	1985	6879	8902	1766.7	● 新春购房四重礼：业主亲友到访获赠礼品、20 套精选单位、旧带新成交可获 3000-5000 礼包、成交可参加家电抽奖
	美的翰城	21	59	7055	5824	6928	8393	4888.03	● 2.7-2.8 举办年货 1 元起拍活动 ● 2.14-2.15 举行情人节暖场活动，可参与合照、风车许愿、制作巧克力， 还有挥春、福袋派送。
	海琴水岸	29	6	1247	1081	7543	8699	940.64	--
	美的君兰江山	24	16	3147	2589	8651	10516	2722.74	--
	雅居乐英伦首府	40	17	2628	2162	6973	8476	1832.59	● 现购房一次性付款可享 98 折，按揭享 99 折 ● 新春期间举办业主嘉年华活动及大抽奖及新春醒狮活动。
	雅居乐新城湾畔	30	11	1329	1079	7277	8961	967.15	● 推出 10 套一口价单位 ，“6”字头起 ● 2.19-2.21(大年初一至初三)、2.24 (大年初六)，举办新春欢乐嘉年华。
陈村	万科水晶城	57	25	3576	2783	10934	14049	3910.16	● 2.7举办挥春书写活动 同时推出新春三重大礼优惠 购房减 10000，再减 8888，推荐成交可获 99 折，加入同享会推荐成交更有 3‰奖金 ● 推出年终团购优惠，累计团购人数 3 人享额外 99 折，6 人 98 折，9 人 97 折
	万科缤纷西园	54	21	1902	1546	9555	11754	1817.37	--
	万科缤纷四季	1	--	--	--	--	--	--	--
	绿地国际花都	28	10	867	703	8231	10150	713.67	--

镇街	楼盘名称	1月	2月						项目动态/折扣
		签约套数（合并前）	签约套数（合并前）	签约总建面（㎡）	签约总套内（㎡）	建面均价（元/㎡）	套内均价（元/㎡）	签约总金额（万元）	
	悦峰天誉	21	17	1879	1470	8615	11014	1618.8	--
	港隆国际	2	1	38	29	7894	10224	30	--
	星荣半岛	38	26	3149	2396	8474	11137	2668.6	● 2.12-2.14 派出丘比特小队，在佛山各大商圈送玫瑰。 ● 推出”新年置业 6 重礼活动”，89 方总价 68 万/套起
大良	保利中环广场	33	10	1345	1075	7736	9682	1040.54	● 通过和顺德区团委宣传部筹备，组建过百人的顺德义工队加入春运暖冬大行动。
	顺德绿地中心	未有网签							--
	招商·公园 1872	1	--	--	--	--	--	--	● 现推出优惠活动，购房赠送旅游、家电基金 ● 2.14-2.15 举办春节花花游园会，集齐不同数量的印花，可以换取相应的礼品，限量推出 10 套总经理特惠单位。
	美的广场	5	3	887	742	12365	14788	1096.82	--
	君怡天悦湾	15	2	410	341	9793	11759	401.54	--
	康格斯	59	6	607	504	4973	5990	301.87	● 2.7-2.8 举办幸运大转盘活动
	敏捷·畔海御峰	24	4	1286	1109	8912	10331	1146.14	● 推出 10 套 9 字头特惠单位，新春置业有机会获得万元物业管理费。
	嘉信城市花园	73	39	3902	3114	7633	9563	2978.54	--
	佳润上品轩	3	6	776	623	7298	9097	566.36	--
	金地天玺	1	1	369	320	14363	16555	530	--
	万科天傲湾	--	4	1538	1278	14368	17295	2209.95	--
	龙湖春光名城	11	6	692	565	6743	8262	466.65	--
	万科金域滨江	11	1	249	199	9918	12406	246.96	● 现推出 10 套新春特惠单位，额外 98 折 ● 推出 10 套新春特惠单位，可享额外 98 折。

镇街	楼盘名称	1月	2月						项目动态/折扣
		签约套数（合并前）	签约套数（合并前）	签约总建面（㎡）	签约总套内（㎡）	建面均价（元/㎡）	套内均价（元/㎡）	签约总金额（万元）	
	宏鼎海山壹号	13	6	675	563	9648	11572	651.3	--
	碧桂园·钻石湾	--	12	10501	10502	15524	15524	16302.71	--
	西山上筑	30	8	848	720	8199	9657	695.31	--
乐从	保利东湾	46	15	2643	2149	13052	16052	3449.78	--
	乐从雅居乐	15	6	1672	1429	8845	10352	1478.91	--
	金威郦都	5	1	107	88	7850	9531	84	--
	佛奥湾	73	25	3170	2683	6622	7823	2099.21	● 推荐好友关注项目微信，即可1元换购【佛山宾馆】包点一包。
	依云水岸	1	--	--	--	--	--	--	--
	钜隆风度花园	23	12	1356	1107	7244	8877	982.34	--
	金威名苑	2	1	93	73	5492	6997	51.08	--
	金河水岸	19	3	462	388	5350	6370	247.17	--
	保利拉菲	3	--	--	--	--	--	--	--
	金海M-city	104	41	2864	2126	9132	12303	2615.68	--
	乐添·星际半岛	4	--	--	--	--	--	--	--
	怡翠晋盛	41	30	3179	2498	9452	12029	3004.8	● 情人节转发项目微信，可获20元红包（名额50个）；2.14-15到访可获情人节礼品，2.15-17到访可获福米一袋。
勒流	博澳城	17	9	1091	888	4589	5636	500.7	● 2.1举办“翰墨飘香”书画展 ● 73-128㎡不分楼层一口价，来访送贺年礼包，购指定单位送万元车位券，【砸金蛋】减免房价1000-5000元，购指定单位送家电大礼包
	君怡君临天下	18	--	--	--	--	--	--	--

镇街	楼盘名称	1月	2月						项目动态/折扣
		签约套数（合并前）	签约套数（合并前）	签约总建面（㎡）	签约总套内（㎡）	建面均价（元/㎡）	套内均价（元/㎡）	签约总金额（万元）	
龙江	保利上城	53	17	2075	1740	6332	7550	1314.06	● 2.7 举办板房家具拍卖会活动，春节期间推出限量特价单位
	峰景豪苑	92	97	9932	7934	5053	6326	5019.49	--
	碧桂园豪庭	--	--	--	--	--	--	--	--
伦教	万科沁园	6	1	124	101	6320	7784	78.37	--
	涛汇领御花园	10	4	534	438	5857	7148	312.79	--
	品峰荟豪庭	1	1	106	85	5550	6930	58.84	--
	保利中央公园	111	22	2644	2176	6740	8190	1782.29	● 2.7-2.8 举办挥春书写活动，同时现场成交可获砸金蛋机会 ● 2.14-2.15 来访者可获得纯手工玫瑰花，成交可获得砸金蛋的机会。 ● 推出特价刚需房，均价 7000 元/㎡
容桂	容桂碧桂园	16	25	7107	6294	7668	8658	5450.04	● 2.7 开放精工系列样板房，现场有艺术糖画展、香囊福袋 DIY、手写春联、剪窗花、中国传统点心等活动 ● 情人节凭请柬可参与抢钻戒、大红花轿留影等活动，2 月 14 日前，情侣/夫妇凭请柬可享：160-180 方精装江景四房 4880 元/方起，钻石墅总价 380 万起。
	保利外滩一号	18	4	622	523	5692	6765	354.09	--
	美的御海东郡	46	27	4044	3394	4227	5037	1709.45	--
	东逸湾	17	13	1804	1493	5820	7035	1050.05	--
	佳兆业金域天下	30	5	497	392	4298	5455	213.62	--
	凯蓝名都	47	7	691	589	5678	6657	392.35	● 新春期间旧带新购买可获最高 5000 元购物卡+最高 5000 元物业管理费的奖励 ● 推出新年 3 重礼，包括特价单位 4 字头；老业主成功推荐新业主成交，可获万元豪礼；到访送新春礼包

镇街	楼盘名称	1月	2月						项目动态/折扣
		签约套数（合并前）	签约套数（合并前）	签约总建面（㎡）	签约总套内（㎡）	建面均价（元/㎡）	套内均价（元/㎡）	签约总金额（万元）	
	新幸福领汇	47	13	1726	1456	5852	6940	1010.12	● 春节全线特惠 95 折，购房送价值 13800 元全家新春游，现场砸金蛋，最高享价值 8888 元购房大奖
	合峰东岸名苑	15	3	284	238	4869	5818	138.28	--
	柏悦湾	15	6	940	782	4402	5292	413.8	--
	凯蓝滨江公馆	47	16	1617	1325	7349	8971	1188.34	--
	时代倾城	147	104	10560	8362	5675	7166	5992.89	● 2.1 举办“新春感恩大回馈，疯狂秒杀等您来”0 元拍卖活动 ● 现推出部分 84 平米特价单位，一口价 42.2 万/套 ● 新春购房总价直减 6 万/套。
	东圣维拉花园	6	1	94	78	5285	6370	49.68	--
杏坛	君怡金海岸	31	9	1126	904	4637	5775	522.23	● 2.1 举办微信抽奖活动
	美的时代城	33	8	917	745	4687	5767	429.84	● 现推出新春优惠活动，购房送价值 8888 元大礼包，以及老带新优惠
	佳兆业可园	1	--	--	--	--	--	--	--
	凯盛广场	1	2	448	346	9274	12026	415.51	--
	海骏达上苑	--	1	44	37	845	999	3.72	--

（以上签约套数均为合并前数据）

2.2.7 下月即将开卖项目

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
乐从	2015-03	保利拉菲	12 座	约 92	待定	建面 141-180	诚意金 1 元抵 3 万
乐从	2015-03	钜隆风度花园	3 座	144	待定	建面 82-93	--
陈村	2015-03	绿地国际花都	7/9 号楼	248	建面 8400-9500	建面 86-129	诚意金 1 万抵 10 万
大良	2015.03	西山上筑	13 座	约 138	套内 11000	套内 65-123	诚意金 2 万抵 6 万
大良	2015-03	君怡天悦	6 座	约 52	待定	套内 210-236	诚意金 1 万抵 10 万
容桂	2015-03	凯蓝滨江公馆	1 座	58	待定	套内 123-125	诚意金 8 千抵 5 万
北滘	2015.03	顺德碧桂园	春天里 1-3 座	约 400	待定	建面 97-141 ㎡	诚意金 2 万 95 折 ,权证登记减 1 万
伦教	2015.03	保利中央公园	6、7 座	约 195	待定	套内 66-112	--
住宅合计（套）				约 1327 套			

➢ 今年春节节点较迟，节后市场需要时间重新暖客，预计 3 月的推货将集中在下旬。

三、商业动态

（本月无重点商业动态）

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