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

二〇一六年一月

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 5

2.1 本月重点商住地块成交情况 5

2.2 下月新推重点地块情况 5

三、住宅市场月度供求情况 6

3.1 顺德区月度供求走势 6

3.2 各镇街月度供求情况分析 7

3.2.1 各镇街月度供求情况 7

3.2.2 各镇街新增预售 8

3.2.3 本月销售排名 9

3.2.4 顺德重点项目本月开卖情况 10

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

无

1.2 城市规划与建设资讯

■ **顺德东部新城容桂片区规划蓝图出炉**

来源：南方都市报 2016-1-29

顺德区东部片区管理委员会、顺德区容桂街道办事处举行顺德东部新城容桂片区发展规划建设项目通报会，向社会通报容桂落实顺德东部新城发展规划建设项目共 42 个，总投资 408.5 亿元。容桂街道党工委书记鲁国刚表示，容桂将以“开放、融合”的思维，积极配合顺德东部新城发展规划，发挥容桂作为珠三角东西岸门户重镇的区位优势和产业优势，再造发展新辉煌。

鲁国刚在通报会上谈到，要把容桂作为连接顺德、南沙和中山之间的门户和桥头堡，实施“北接南融西联东望”战略。据介绍，经过系统的梳理，容桂落实顺德东部新城发展规划建设项目共 42 个，总投资 408.5 亿元，这些项目包括基础设施、城市更新、产业发展和民生事业四大类别。

经纬点评：

容桂产业及经济实力在顺德区名列前茅，但房价水平与一河之隔的大良差距甚大，很大一个原因是容桂本身城市建设的滞后。在打通路网系统，提升配套及城市面貌之后，容桂板块价值将会得到提高。

二、 土地市场月度情况

2.1 本月重点商住地块成交情况

(暂无记录)

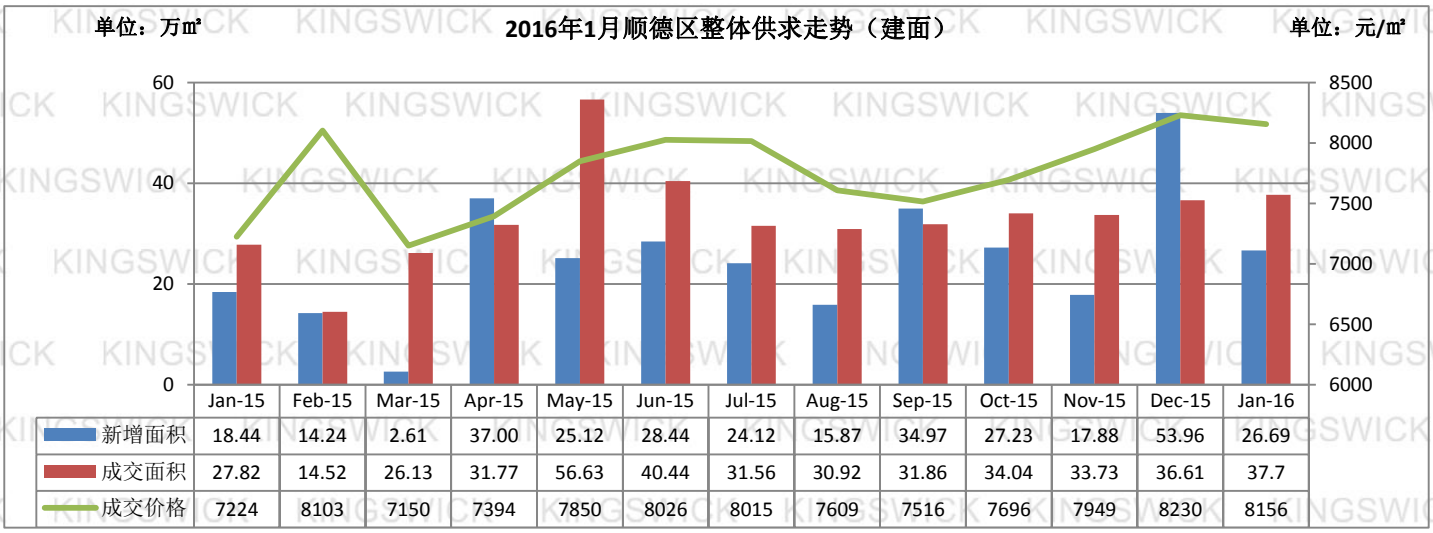
2.2 下月新推重点地块情况

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								
2016/2/29	TD2016(SD)WG0003	伦教大成围滨江路以东、新325国道以北地块	商住	6.75	1.0＜FAR≤2.7	182212.2	29096	1597

分析：本地块交通条件较佳，且有一定的水景资源。伦教目前供应靠保利中央公园支撑，货量供应较为单一。本地块开发可为伦教增加新货供应及可选择性。

三、住宅市场月度供求情况

3.1 顺德区月度供求走势



	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	Jul-15	Aug-15	Sep-15	Oct-15	Nov-15	Dec-15	Jan-16
新增面积	18.44	14.24	2.61	37.00	25.12	28.44	24.12	15.87	34.97	27.23	17.88	53.96	26.69
成交面积	27.82	14.52	26.13	31.77	56.63	40.44	31.56	30.92	31.86	34.04	33.73	36.61	37.7
成交价格	7224	8103	7150	7394	7850	8026	8015	7609	7516	7696	7949	8230	8156
剔除特殊因素后成交均价	7225	8079	7210	7398	--	--	--	--	7642	--	--	--	

数据来源：经纬数据中心

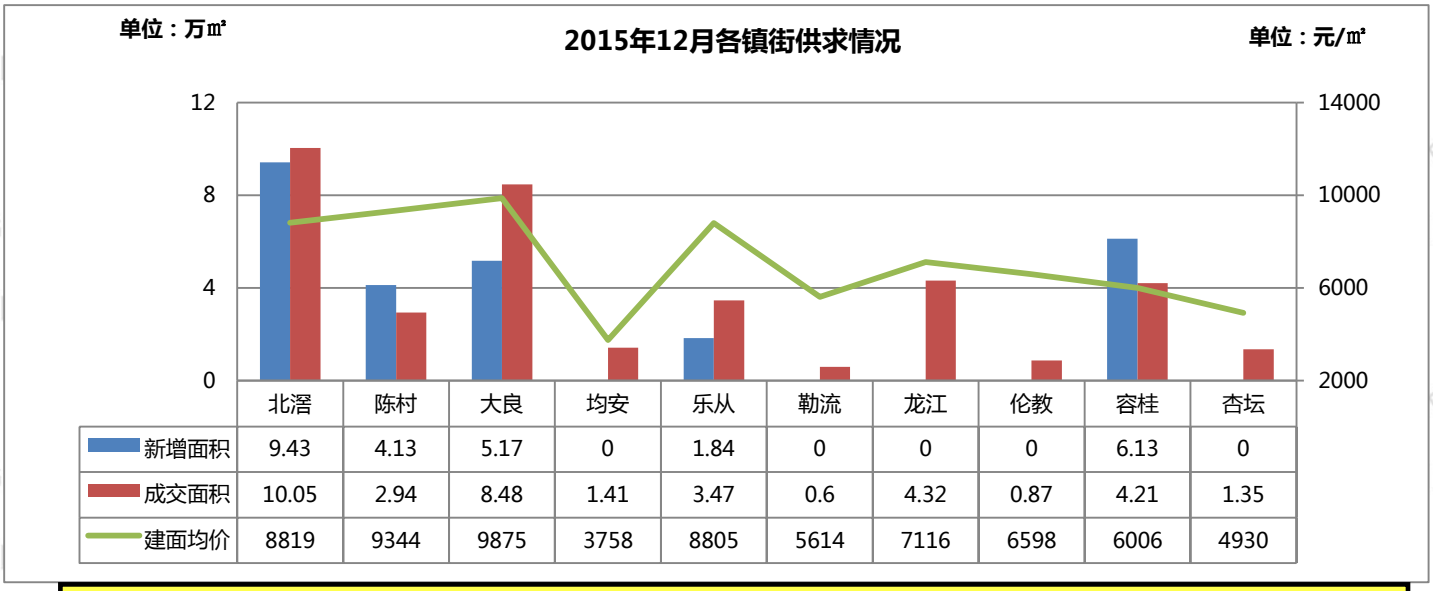
顺德区 1 月新增供应 2423 套，同比增加 36%，环比减少 38%；预售供应面积 26.69 万㎡，同比增加 45%，环比减少 51%。成交方面，1 月成交单位 2966 套，同比增加 31%，环比增加 15%；成交面积 37.7 万㎡，同比增加 36%，环比增加 3%；成交均 8156 元/㎡（折合套内均价 9929/㎡），同比上升 13%，环比下降 1%。

推盘不停歇，碧桂园发力顺德大本营。临近春节的 1 月份，顺德成交热度得到保持，部分项目维持推盘节奏，以补充在售货源或抓紧消化前期储备客源。去年碧桂园拿地踪迹遍布 6 个镇街，其在顺德大本营的布局效果今年初开始显现。碧桂园龙江华府月中入市，龙江因缺货而受制约的需求爆发；而碧桂园桂澜山强打广州客户，加之地缘位置的优势，单日开卖成绩亮眼。

三级镇街成 交活跃度提升。2 月份春节假期，预计市场热度有所下降。但部分项目新货集中网签将在 2 月份显现，从而为 2 月表观数据带来支撑。部分品牌房企的项目也将在节后亮相，如勒流碧桂园、恒大御景等，调降首付的政策利好叠加品牌项目入市，或可因此缩短因春节造成的市场冷却周期。

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	9.43	4.13	5.17	0	1.84	0	0	0	6.13	0
成交面积	10.05	2.94	8.48	1.41	3.47	0.6	4.32	0.87	4.21	1.35
建面均价	8819	9344	9875	3758	8805	5614	7116	6598	6006	4930

12 月成交面积	3.98	6.75	8.25	0.76	4.04	0.99	1.29	0.93	7.03	1.45
4.23	6.48	7.59	1.99	4	1.57	0.43	1.52	5.06		
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㎡）
大良	敏捷畔海御峰	2016/1/7	16 栋，27 层/2 梯 3 户	三房/119-149	79	1.05
	龙湖春江名城	2016/1/8	5,6 座，32 层/2 梯 4 户	三房/95-122	240	2.63
	天悦湾	2016/1/8	10 座，32 层/2 梯 4 户	三房/110-137	124	1.49
容桂	新幸福领汇	2016/1/7	13,14 座，18 层/1 梯 2 户	三房/88-135 四房/188-214	133	1.64
	龙光水悦熙园	2016/1/19	7，8 座，32 层/1 梯 2 户	三房/83-88 四房/111-123	248	2.51
	时代倾城	2016/1/28	1 座，22 层/2 梯 4 户 6 座，25 层/2 梯 4 户	三房/88-96 四房/125-131	180	1.97
北滘	尚悦名都	2016/1/12	6 座，29 层/2 梯 4 户	三房/97-141 复式/175-184	111	1.24
	碧桂园桂澜山	2016/1/18	5,6 座，18 层/1 梯 2 户 7,8 座，17 层/1 梯 2 户 9-12 座，18 层/2 梯 4 户	三房/89-123 四房/123-192 复式/214-223	412	5.00
	美的翰城	2016/1/18	13,14 座，27 层/2 梯 4 户	三房/103-109 四房/128-143	201	2.34
陈村	太平洋国际	2016/1/26	4 座，17 层/3 梯 5 户 5，7 座，17 层/3 梯 7 户	复式/125-200 两房/55-89 三房/121-133	297	2.3
	荔园新天地	2016/1/29	5 座，32 层/3 梯 6 户	三房/92-122	182	1.83
乐从	风度花园	2016/1/28	6 座，17 层/2 梯 4 户 9 座，18 层/2 梯 4 户	复式/160-573 两房/28-55 三房/62-116 四房/117-146	150	1.84
合计：					2357	25.84

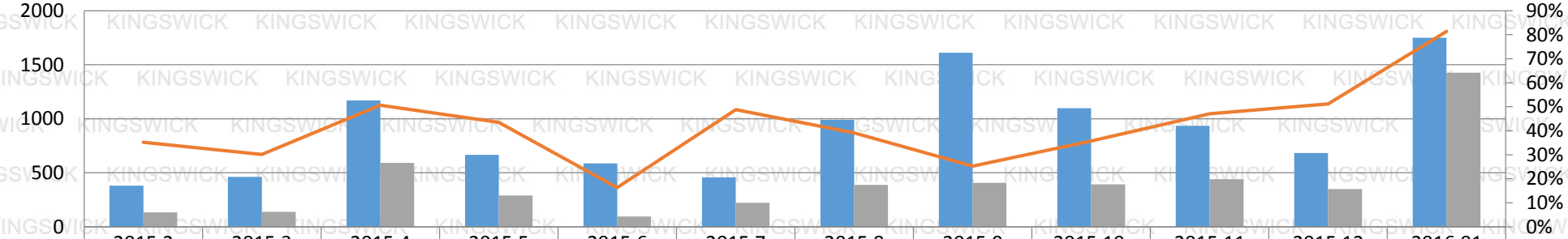
3.2.3 本月销售排名

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	顺德华侨城	大良	37749	135	26154	14433	含别墅	22898	16486	是
2	碧桂园桂澜山	北滘	34643	312	37076	9343	带装修	30466	11370	是
3	碧桂园华府	龙江	274874	313	37948	7243	带装修	31449	8740	是
4	美的君兰江山	北滘	18450	110	21485	8587	部分带装修	18019	10238	是
5	美的翰城	北滘	145696	159	19740	7380	部分带装修	16178	9005	是
6	怡翠晋盛	乐从	9213	84	8894	10359	——	7034	13098	是
7	万科水晶城	陈村	8580	66	7936	10812	部分带装修	6233	13766	是
8	天悦湾	大良	8453	65	8383	10083	——	6923	12210	是
9	嘉信城市花园	大良	8213	215	16827	4881	——	12536	6552	否
10	敏捷畔海御峰	大良	7372	55	7665	9618	——	6212	11868	是
11	保利东湾	乐从	6991	28	5620	12440	——	4706	14857	否
12	瑞璟花园	北滘	6068	6	3251	18666	别墅	3252	18663	是
13	星英半岛	陈村	6053	70	6777	8932	——	5229	11576	是
14	龙光水悦熙园	容桂	6000	101	9801	6121	——	7938	7558	是
15	太平洋国际	陈村	4853	59	5734	8464	——	4468	10863	是
16	深业城	北滘	4663	65	6563	7106	——	5069	9200	是
17	广佛颐景园	陈村	4634	42	4712	9835	部分带装修	3810	12163	是
18	宏鼎海山壹号	大良	4410	22	4643	9499	——	3878	11374	是
19	星际半岛	乐从	4161	50	6354	6549	含别墅	5277	7886	是
20	保利中央公园	伦教	3857	45	5455	7070	——	4533	8509	否

3.2.4 顺德重点项目本月开卖情况

单位：套

2014-2015年每月开卖货量及推售率对照表



	2015.2	2015.3	2015.4	2015.5	2015.6	2015.7	2015.8	2015.9	2015.10	2015.11	2015.12	2016.01
开卖货量	381	462	1170	666	587	457	990	1612	1098	935	684	1751
成交套数	134	139	592	290	96	223	387	407	392	440	350	1426
推售率	35%	30%	51%	44%	16%	49%	39%	25%	36%	47%	51%	81%

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	天悦湾花园	2016/1/9	10 座	124	三房 四房	建面 110 建面 124-137	9800-10200	500	毛坯	--	99	80%
北滘	深业城	2016/1/9	68 栋	66	三房 四房	建面 111-114 建面 161	7000-7400	--	毛坯	--	21	32%
龙江	碧桂园华府	2016/1/16	10-17 座	400	三房 四房	建面 94-124 建面 138-143	7100-7500	--	带装修	--	280	70%

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
乐从	M-city	2016/1/17	6 栋	28	四房	建面 147-172	11500-12000	--	毛坯	--	6	21%
北滘	碧桂园桂澜山	2016/1/22	5-8,9-13,15-17 座	932	三房 四房 复式	建面 89-123 建面 123-192 复式 214-223	7500-12000	--	带装修	--	840	90%
北滘	美的翰城	2016/1/23	13,14 座	201	三房 四房	三房 103-109 四房 128-143	7100-7800	--	毛坯	认筹 98 折*开盘促销 98 折*开盘团购 98 折*准签 99 折*一次性或纯商贷 99 折	180	90%
住宅合计推货量：1751 套						成交（开盘当日）：1426 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	招商公园 1872	现场活动	1.9 下午 2 点周末 M&M’s 巧克力 DIY 活动。
	龙湖春江名城	现场活动	1.9 欢乐寻宝藏，携子带友变身寻宝小英雄活动。
	公园 1872	现场活动	开始新春抢年货活动，对联师傅现场为业主写对联。
	碧桂园钻石湾	现场活动	1.30 现场举办新春年货会，到场赠送全家福合影照。
容桂	城光荟景	现场活动	“寻找全城最美全家福”晒全家福赢奖金奖品活动。
		现场活动	1.16-31 超 10 米高大熊猫空降，参与最美全家福活动送摄影券。
		现场活动	1.30 起凡现场购房成交即送 388 元年货大礼包。
	龙光水悦熙园	现场活动	本周“疯狂抢年货活动”周六业主生日派对，周日冬季养生大讲座。
		现场活动	1.23 全新 7 座板房开放暨冰雪奇幻嘉年华活动。
		现场活动	1.16-17 销售中心举办下筹抢 iphone6s 活动。
	时代倾城	现场活动	1.10 下午 2 点 2016 顺德少儿模特大赛华丽上演。
		现场活动	1.31 日 10 点-17 点新年大礼惠献业主活动正式启动。
	保利德胜湾	现场活动	新春抢钱活动。
		现场活动	1.30-1.31 保利德胜湾迎春压轴狂欢上演，现场现金大奖迎新春。
北滘	顺德碧桂园	现场活动	1.16 开放示范区，举行“梦幻马戏狂欢嘉年华暨 0 压枕头大战”活动
	雅居乐新城湾畔	现场活动	1.30-1.31《魅力湾畔·民俗迎春》活动在项目隆重举行，现场展示糖画制作过程。
伦教	保利中央公园	现场活动	1.10 免费抢年货，5 折抢家电，新春创意手工 DIY 活动等。
		现场活动	1 元竞拍，甜品 DIY 活动。

镇街	楼盘名称	活动类型	项目动态/折扣
		现场活动	1.24 邀请风水大师张立桦师傅讲解运势走向。
勒流	博澳城	现场活动	1.30 顺德书法家到销售中心现场写挥春。
	勒流碧桂园	现场活动	1.10 勒流影剧院，旗舰新品发布盛典璀璨启幕。
杏坛	涛汇豪庭	现场活动	到访【涛汇豪庭】可参与现场抢红包。
		现场活动	1.23 金猴年货嘉年华暨吃货美食节盛大开幕。
	粤晖花园	现场活动	1.30“欣赏·杏坛”微摄影比赛的评审活动在售楼部隆重举行。
陈村	广佛颐景园	现场活动	周末到访客户可参加抽奖，最高赢取巴厘岛豪华双人游，到访送大米。
龙江	龙江中心	开放销售中心	1.23 销售开放，特邀嘉宾佘诗曼前来助阵。

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
大良	2016-3	恒大御景	--	--	套内 12000（带装修）	套内 78-152	2 月份开放临时咨询点，2 月底开放销售中心及样板房
容桂	2016-2	佳兆业金域天下	--	--	套内 5500	套内 76-120	预存 2 万抵 5 万
勒流	2016-3	勒流碧桂园	--	--	套内 6000	套内 80-260	1 万抵 2 万
住宅合计（套）				--			

（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