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

二〇一五年七月

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 重点商住地块成交情况 5

2.2 下月新推重点地块情况 6

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 10

3.2.1 各镇街月度供求情况 10

3.2.2 各镇街新增预售 11

3.2.3 本月销售排名 12

3.2.4 顺德重点项目本月开卖情况 13

3.2.5 本月楼盘动态 14

3.2.6 下月即将开卖项目 16

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

（本月暂无相关重大资讯）

二、 土地市场月度情况

2.1 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
北滘									
2015/7/27	TD2015（SD）WG004	佛山市顺德区北滘镇三桂村委会解放河路东北面地块	商住	7.67	19.17	31679.6	0%	1653	碧桂园
1）控高 120m									

分析：该地块位于顺德碧桂园附近，最终由碧桂园摘得，有利于整合开发，规避本身地块周边配套缺乏的不足。

龙江									
2015-7-17	TD2015（SD）WG002	佛山市顺德区龙江镇龙洲路南侧地块佛山市顺德区龙江镇龙洲路南侧地块	商住	9.08	27.24	54484	0%	2000	碧桂园
1)控高 120m									

分析：地块位于龙江中心城区，周边发展成熟，人居氛围较浓，在碧桂园豪庭基本售罄的情况下，正好接棒为龙江补充新品。

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								
2015/8/4	TD2015(SD)XG020 号	佛山市顺德区大良街道德胜河北岸 N-10-2 号地	住宅	1.42	1.0＜FAR≤4.0	5.67	17244	3042
1)控高 120m								

分析： 地块位于德胜河北岸，有江景资源支撑，交通方便，但周边工厂搬迁问题暂未完全解决，地块较小并不规则。

2015-8-28	TD2015(SD)WG006	佛山市顺德区顺德新城三洲新市良路以北2号地块	商住	6.18	1.0＜FAR≤2.5	15.45	22353	1447

1)控高 80m

分析： 该地块继去年流拍之后再次推出市场，周边生活配套匮乏，人居氛围有待培养。

勒流

2015-8-28	TD2015（SD）WG007	佛山市顺德区勒流街道城南商住区3号地块	商住	3.15	1.0＜FAR≤3.5	11.02	17087	1550

1）控高 100m

分析：地块位于勒流城南位置，周边人居氛围较浓，地块方正利于开发，且勒流长期处于缺货状态，有一定的市场空白点。

三、住宅市场月度供求情况

3.1 顺德区月度供求走势

	Jul-14	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-15	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	Jul-15
新增面积	18.31	32.76	69.50	27.71	24.47	57.18	18.44	14.24	2.61	37.00	25.12	28.44	24.12
成交面积	22.66	39.14	34.74	42.67	30.53	51.63	27.82	14.52	26.13	31.77	56.63	40.44	31.56
成交价格	6531	7281	7244	7268	7467	8165	7224	8103	7150	7394	7850	8026	8015
剔除特殊因素后成交均价	7121	7290	7368	7300	7471	8218	7225	8079	7210	7398	--	--	--

数据来源：经纬数据中心

➢ 供求情况

顺德区 7 月新增供应 1913 套，同比增加 86%，环比减少 29%；预售供应面积 24.12 万㎡，同比增加 32%，环比减少 15%。

成交方面，7 月成交单位 2422 套，同比增加 34%，环比减少 23%；成交面积 31.56 万㎡，同比增加 39%，环比减少 22%；成交均价 8015 元/㎡（折合套内均价 9765/㎡），同比上升 23%，环比下降 1%，本月无低价因素影响。

➢ 市场表现

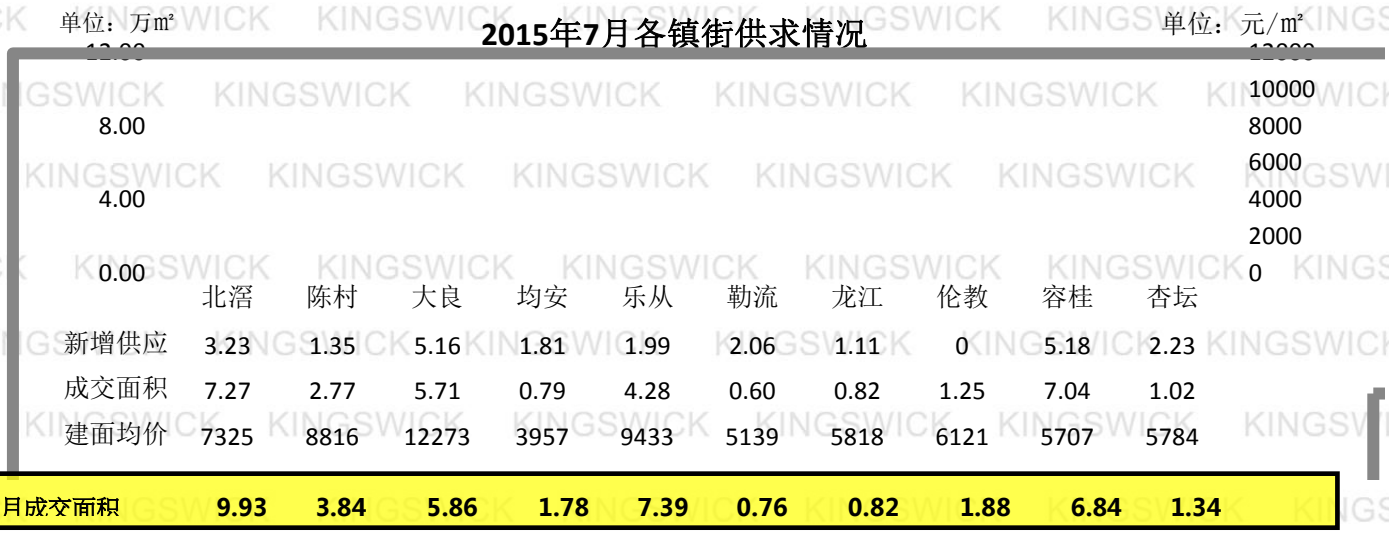
◆ **经过政策刺激之后，各大房企纷纷进入调整期。**趁着暑假家庭出动，各式亲子活动、特价方式频出，但传统板块除时代倾城新货推售成交不俗之外依然显现不了太大生机，新城板块与广佛交界板块则始终领跑区域市场。

◆ **土地市场回暖有望。**本月成交 2 宗地均被碧桂园摘得，土地回暖之势显现，出于房企战略发展以及后期补仓之外，政府对土地市场表露信心，推出优质地块也是一大触动原因。下月有 3 宗地块出让，预计房企屯地计划将会日益推进。

◆ **新项目蠢蠢欲动。**广佛颐景园以及凯蓝滨江华府已经亮相市场，敏捷二期主打刚需产品，预计将会在 9 月正式面世，而大良东区新盘国创商务大厦在 7 月发售后亦成交不俗，预计新项目有望给板块增添新的刺激点

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
6月成交面积	9.93	3.84	5.86	1.78	7.39	0.76	0.82	1.88	6.84	1.34

数据来源：经纬数据中心

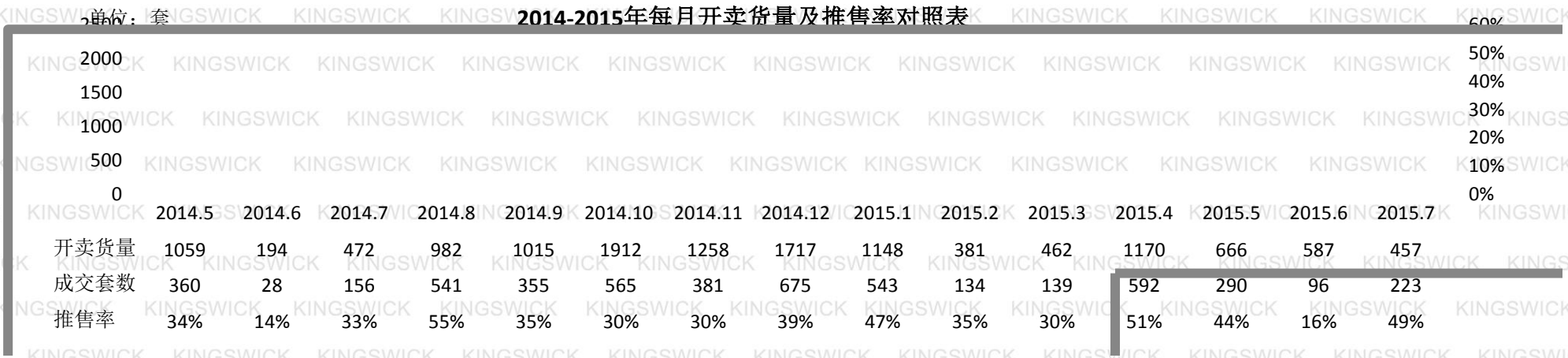
3.2.2 各镇街新增预售

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㎡）
龙江	中汇嘉园	2015/7/9	1 座，25 层/2 梯 4 户	三房/105-126	96	1.11
杏坛	粤晖花园	2015/7/7	1 座	一房/31-56 两房/75 三房/82-129 别墅/458-687	4 1 12 37	2.23
容桂	时代倾城	2015/7/8	7-11 座，27 层/2 梯 4 户	三房/85-120	516	5.18
北滘	深业城	2015/7/16	55-57 座，26 层/2 梯 4 户	三房/92-115	300	3.23
陈村	广佛颐景园	2015/7/24	2 座，25 层/2 梯 4 户	两房/81 三房/89-91	30 123	1.35
乐从	风度广场	2015/7/2	6、7 座，21 层/2 梯 7 户	两房/54-78 三房/82-128	3 187	1.99
勒流	博澳城	2015/7/23	6 区 5、6 座，24 层/2 梯 4 户	三房/102-129	184	2.06
大良	碧桂园·钻石湾	2015/7/29	一、三街，别墅	别墅/869-1168	6	0.59
	保利中环广场	2015/7/29	B 区 6 座，37 层／2 梯 4 户	三房/96-124 四房/140-141	70 70	1.85
	天悦湾	2015/7/23	5、6 座，27 层/2 梯 2 户	五房/249-278 复式/405-440	100 2	2.72
均安	柏涛湾豪园	2015/7/16	5、6 座，25 层/2 梯 3 户	三房/93-122	172	1.81
合计					1913	24.12

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	29737	30	10314	28831	别墅	10279	28931	否
2	美的翰城	北滘	13071	163	19050	6861	部分带装修	15587	8385	是
3	时代倾城	容桂	12763	215	22028	5794	——	17390	7339	是
4	美的君兰江山	北滘	11141	47	13332	8356	——	11141	10000	否
5	保利东湾	乐从	11109	40	8165	13606	——	6719	16534	否
6	深业城	北滘	10788	139	16411	6573	——	12821	8414	是
7	怡翠晋盛	乐从	10678	91	10271	10396	——	8150	13101	是
8	万科水晶城	陈村	7259	72	7078	10255	部分带装修	5535	13114	是
9	天悦湾	大良	7050	29	7726	9125	——	6510	10830	否
10	佛奥湾	乐从	6020	48	9076	6632	——	7700	7817	否
11	星英半岛	陈村	5578	68	6430	8674	——	4927	11320	是
12	悦峰天誉	陈村	4969	43	6032	8237	——	4784	10386	否
13	雅居乐英伦首府	北滘	4701	44	6617	7105	——	5484	8573	否
14	乐从雅居乐	乐从	4695	29	7017	6690	——	5908	7947	否
15	保利外滩一号	容桂	4474	37	6840	6540	含别墅	5587	8007	否
16	保利中央公园	伦教	4392	58	6525	6731	——	5362	8190	否
17	宏鼎海山壹号	大良	4376	30	4629	9453	——	3858	11341	否
18	龙光水悦熙园	容桂	4121	74	6772	6085	——	5378	7663	否
19	保利中环广场	大良	4033	35	5149	7832	——	4160	9694	否
20	美的御海东郡	容桂	3903	71	9363	4168	——	7785	5013	是

3.2.4 顺德重点项目本月开卖情况



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
陈村	星英半岛	2015/7/10	8 座	124	三房	88-90（套内 66-68）	建面 8700	0	毛坯	（总价-3 万-10 年物业管理费）*98*99	3	2%
北滘	美的翰城	2015/7/26	二期 9、10 座	200	三房 四房	93-129（套内 76-105） 144（套内 118）	套内 7800-8700	0	毛坯	98*98*99*99*99 折	150	75%
大良	国创顺峰都荟	2015/7/25	A 座	133	三房 四房 五房	93-129（套内 75-194） 131-156（套内 105-126） 307（套内 242）	套内 10000	0	毛坯	——	70	53%
住宅合计推货量：457 套						成交（开盘当日）：223 套，推售率 49%						

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
北滘	美的翰城	现场活动	7.5 举办美的地产杯顺德小明星才艺演展启动活动
	美的·新都汇	现场活动	7.17 举办全球招商大会
	金茂华美达广场	现场活动	7.18 举办顺德好声音北滘站海选活动
	顺德碧桂园	优惠折扣	现主打三期别墅，预存 10 万可享 97 折优惠
	美的君兰江山	现场活动	7.25-7.25 举办奢侈品护理服务活动
陈村	悦峰天誉	现场活动	7.12 举办盛大水上狂欢 party
	广佛颐景园	现场活动	7.19 举办广佛颐景园杯花宴烹饪大赛
		现场活动	7.5 开放园林
		现场活动	7.20-7.24 举办 BBQ 嘉年华
大良	碧桂园·钻石湾	现场活动	7.4-7.5 举办张建国教授油画品鉴之旅活动
		现场活动	7.11-7.12 钻石湾美食夏令营
		现场活动	7.18-7.19 钻石湾美食夏令营”之亲子活动烘培大课堂
	公园 1872	现场活动	6.29-7.5 举办“发现招商之美”评选活动
	西山上筑	优惠活动	7.4-7.5 成交即砸金蛋
	龙湖春江名城	现场活动	7.4-7.5 举办抢水果大战活动
		现场活动	7.19 举办龙湖暑期夏令营——儿童职业体验嘉年华
	美的广场	现场活动	7.12 举办仲夏泳池欢乐趴活动
	保利中环广场	现场活动	7.18-7.19 举办童梦夏令营
	雅居乐都荟广场	现场活动	7.26 关注微信转朋友圈，即可到销售中心领取礼券，免费兑换哈根达斯或棉花糖
勒流	博澳城	现场活动	7.11 举办“贵族午后 品味英伦——博澳城“尚境”组团新品推介会”

镇街	楼盘名称	活动类型	项目动态/折扣
		现场活动	7.18-7.19 举办夏日水果沙冰乐活动
龙江	保利上城	优惠活动	推出 20 套特价房 限时抢购
		优惠活动	7.12-7.26 举办抢钱大战
伦教	保利中央公园	优惠活动	7.4-7.5 推出年中三重礼，包含 10 套一口价单位、送物管费以及购房券优惠
		现场活动	7.12 举办股票市场与家庭理财讲座
		现场活动	7.12 举办股票市场与家庭理财讲座
容桂	保利外滩一号	优惠活动	7.3-7.4 购房有额外优惠活动
	时代倾城	现场活动	7.4-7.31 举办雪糕美食活动
	领德国际	现场活动	7.5 举办“炒股绝技，智赢未来”股民财富学堂活动
	凯蓝名都	优惠折扣	7.12 举办精选单位拍卖会
		现场活动	7.25-7. 26 举办跑男主题活动，现场有 亲子袋鼠跳、蒙眼踩气球、趣味运水接力赛等活动
	凯蓝滨江公馆	优惠折扣	7 月购房即享 3 重大礼
		现场活动	7.25-7.26 举办“鱼”乐周末派对
	龙光水悦熙园	现场活动	7.19 举办“改变一座城——中心·论道讲座”
		现场活动	7.26 举办“中心·论道”论坛活动
	凯蓝滨江华府	开放样板房	7.18 开放套内 59-92 ㎡样板房，诚意金 8 千 95 折
	容桂碧桂园	现场活动	7.18-7.19 举办真人打地鼠擂台赛
杏坛	粤晖花园	现场活动	7.5 举办“粤晖杯”乒乓球联谊赛

3.2.6 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)	单元面积（㎡）	预计均价（元/㎡）	备注
大良	2015-7 月	公园 1872	14 座	70	套内 200-220	待定	--
	2015-7 月	万科金域滨江	2 座	66	套内 199-200	待定	--
陈村	2015-7 月	广佛颐景园	2、3 座	403	建面 83-111	预计建面 8800	--
	2015-7 月	凯蓝滨江华府	3 座	72	套内 60-92	待定	--
住宅合计（套）				约 611 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