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、 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 6

三、住宅市场月度供求情况 7

3.1 顺德区月度供求走势 7

3.2 各镇街月度供求情况分析 8

3.2.1 各镇街月度供求情况 8

3.2.2 各镇街新增预售 9

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 12

3.2.5 本月楼盘动态 14

3.2.6 下月即将开卖项目 17

一、 区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

来源：广州日报 2015-12-04

日前，国务院办公厅出台关于《加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》，这是我国推动生活性服务业发展的第一个全面、系统的政策性文件。《意见》明确**“积极发展短租公寓、长期公寓等细分业态”，首次把公寓定性为生活性服务业，并将在税收、融资等方面给予政策支持。**业界人士认为，公寓业有望成为政策支持的风口，公寓市场将掀起新一轮的投资热潮。

更实际的是，公寓作为生活性服务业将有望获得国家系列的政策支持，其中备受关注的是财税上的政策支持。《意见》明确“要求财政部、税务总局会同有关部门适时推进‘营改增’改革，研究将尚未试点的生活性服务行业纳入改革范围，合理设置生活性服务业增值税税率。”

有熟知公寓行业情况的财务人士指出，此前国家明确酒店业将纳入“营改增”，但并没有提及公寓，这次公寓被纳入生活性服务业后，未来有望同样可以获得“营改增”政策的支持。他表示，虽然同为服务业，但公寓业此前纳税是参照营业税及附加的标准征收，公寓企业的税赋高达 17%以上。**如果实现“营改增”以后，税负预计普遍能下降 2%以上，如果作为一般纳税人的公寓企业，通过增值税抵扣后，整体税负甚至可以降至 3%左右。**

经纬点评：

若政策得到落实，公寓企业的税负及相关政策环境或有所改善。目前佛山公寓市场供应量持续释放，市场的吸纳能力仍备受考验，投资客户态度审慎。单凭一项政策的出台，公寓市场仍不具备扭转格局的充分条件。

1.2 城市规划与建设资讯

- 佛山新城管理权全部归顺德

来源： 广州日报 2015-12-22

12 月 22 日下午在干部任免大会上，佛山市委常委、顺德区委书记区邦敏透露了佛山

新城管辖权和功能定位将迎来重要变动。据区邦敏称，佛山市委市政府决定将佛山新城(中德工业服务区)管委会全权委托顺德区委区政府管理，行政管理、审批服务权限将全部划归顺德，管委会将调整为招商引资机构，下设党委办公室、招商局、会展局、B 型保税办公室、中欧城镇化办公室五个部门。

顺德区府办有关部门负责人表示，2013 年由顺德代管佛山新城，但事实上并未理顺体制，尤其是行政职能部门未能有效整合，“此次调整，一个重要方向就是佛山新城完全移交给顺德管理，包括债权和债务。”该负责人分析称，管辖权完全划归顺德之后，佛山新城此前的行政职能全部属地化，归乐从镇和顺德区政府。委托顺德管理后，佛山新城的功能也实现转变，由一个行政区调整为功能区，主要工作是招商引资。

经纬点评：

从 2011 年东平新城管委会被市政府赋予区级行政管理权限，到 2013 年由顺德代管，再到今年权限全部划归顺德，新城的管理层级不断下降。实行属地化管理后，或更利于理顺各管理部门间的关系，减少沟通摩擦，令各方面关系的协调更加畅通。

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									
2015-12-14	TD2015（SD）XG027	佛山市顺德区大良街道碧桂路以东、欢乐大道两侧地块	商住	31.8	1.0＜FAR≤1.75	10.1	0	1810	华侨城

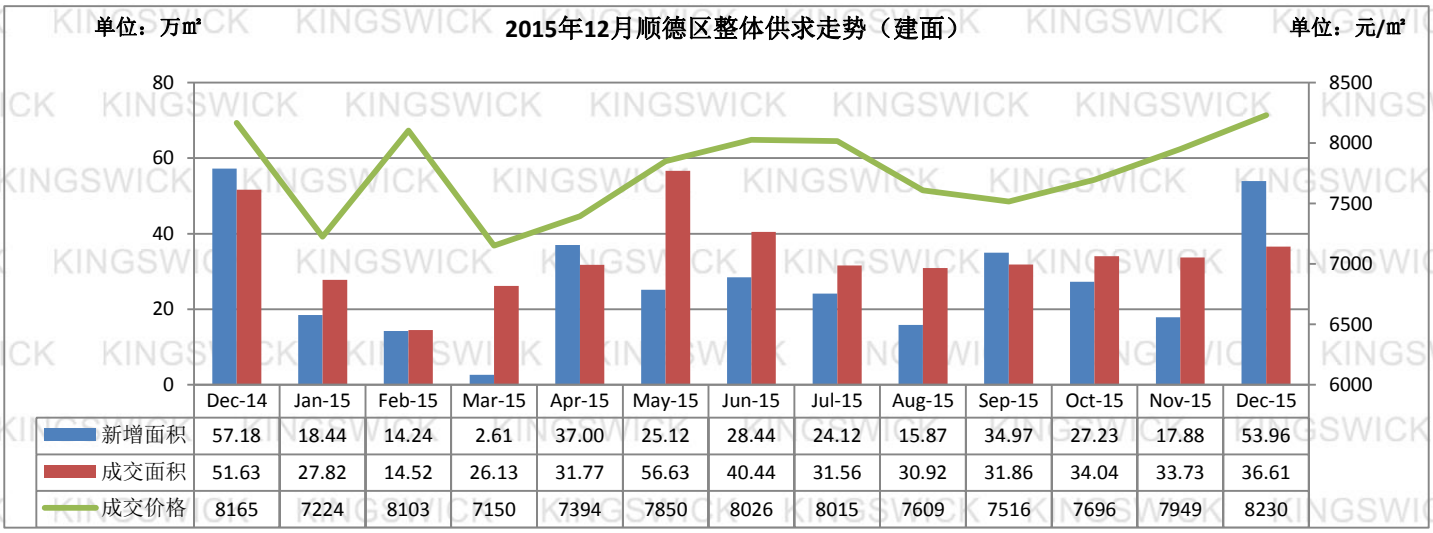
分析：碧桂路沿线在华侨城欢乐海岸启动以及保利碧桂园联手拿下大型地块后，德胜商务区东部与创智城连接的空白将得到填补，华侨城项目利好的辐射将进一步扩大。

2.2 下月新推重点地块情况

（暂无记录）

三、住宅市场月度供求情况

3.1 顺德区月度供求走势



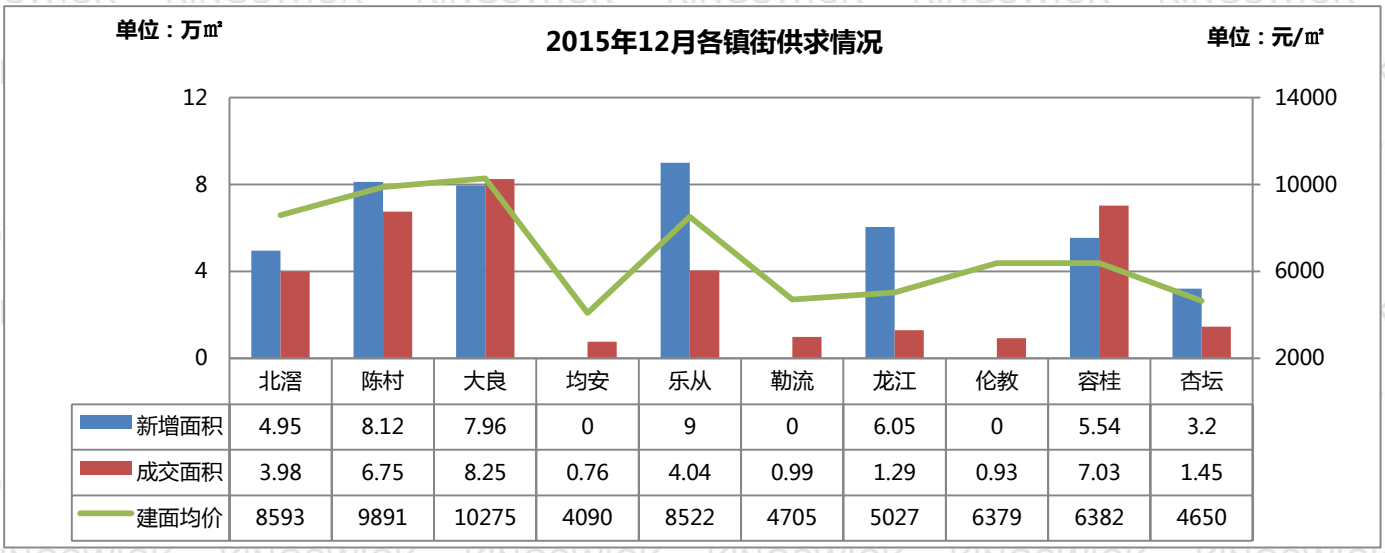
	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	Jul-15	Aug-15	Sep-15	Oct-15	Nov-15	Dec-15
新增面积	57.18	18.44	14.24	2.61	37.00	25.12	28.44	24.12	15.87	34.97	27.23	17.88	53.96
成交面积	51.63	27.82	14.52	26.13	31.77	56.63	40.44	31.56	30.92	31.86	34.04	33.73	36.61
成交价格	8165	7224	8103	7150	7394	7850	8026	8015	7609	7516	7696	7949	8230
剔除特殊因素后成交均价	8218	7225	8079	7210	7398	--	--	--	--	7642	--	--	--

数据来源：经纬数据中心

顺德区 12 月新增供应 3886 套，同比减少 11%，环比增加 98%；预售供应面积 53.96 万㎡，同比减少 6%，环比增加 157%。成交方面，12 月成交单位 2770 套，同比减少 27%，环比减少 2%；成交面积 36.61 万㎡，同比减少 27%，环比增加 9%；成交均 8230 元/㎡（折合套内均价 9929/㎡），同比上升 2%，环比上升 3%。

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	4.95	8.12	7.96	0	9	0	6.05	0	5.54	3.2
成交面积	3.98	6.75	8.25	0.76	4.04	0.99	1.29	0.93	7.03	1.45
建面均价	8593	9891	10275	4090	8522	4705	5027	6379	6382	4650

11 月成交面积	4.23	6.48	7.59	1.99	4	1.57	0.43	1.52	5.06	0.82

4.23	6.48	7.59	1.99	4	1.57	0.43	1.52	5.06	0.8
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	0

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㎡）
北滘	美的君兰江山	2015/12/2	9、10 座，29 层/2 梯 3 户	复式/356-372 四房/142-207	168	3.11
	尚悦名都	2015/12/9	4、5 座，23 层/2 梯 4 户	三房/89-135 复式/150-190	168	1.79
	真美花园	2015/12/16	12、13 座，12 层/3 梯 6 户	两房/76-93 三房/106-108	132	1.19
大良	万科金域滨江	2015/12/2	14 座，47 层/2 梯 4 户	三房/102-134	180	2.12
	凯顺楼	2015/12/8	1、2 座，9 层/1 梯 4 户	两房/36-76 三房/84-117	63	0.56
	宏鼎海山壹号	2015/12/14	5 座，27 层/1 梯 2 户	四房/273-286 复式 428-446	52	1.48
	碧桂园钻石湾	2015/12/23	别墅	别墅/687-735	8	0.57
	顺德华侨城	2015/12/25	2、3 座，16 层/2 梯 3 户 6、7 座，15 层/1 梯 2 户	三房/108-114 四房/134-264	146	2.43
	敏捷畔海御峰	2015/12/25	13 座，26 层/2 梯 3 户	三房/120-128 四房/149	76	1.01
	景泽名轩	2015/12/29	2 座，17 层/2 梯 4 户	两房/84 三房/103-111 复式/189-216	66	0.69
	碧桂园钻石湾	2015/12/31	别墅，二街 5、7、9-12 号	别墅/868-970	6	0.54
陈村	万科水晶城	2015/12/10	2 号楼，35 层/2 梯 4 户 28 号楼，33 层/2 梯 3 户 29 号楼，35 层/2 梯 4 户	三房/120 四房/134-164 五房/235-237 复式/324-420	366	6.67
	荔园新天地	2015/12/11	7 栋，32 层/2 梯 6 户	三房/84-105	183	1.74
	广佛颐景园	2015/12/18	8 座，30 层/2 梯 4 户	三房/111-126 四房/133 复式/207	119	1.44
杏坛	粤晖花园	2015/12/11	20-28 栋，别墅	别墅/450-741	19	1.17

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㎡）
	嘉信绿景花园	2015/12/23	2 座，29 层/2 梯 4 户	三房/96-122	110	1.18
	嘉信绿景花园	2015/12/31	5 座，30 层/2 梯 3 户	四房/139-164	88	1.33
龙江	碧桂园华府	2015/12/16	10、11、12、13 座，18 层/1 梯 2 户 14、15、16、17 座，17 层/2 梯 4 户	四房/94-143	400	4.83
乐从	M-city	2015/12/23	6 座，51 层/2 梯 5 户	两房/85-94 三房/147 四房/172 复式/284-439	222	2.68
	怡翠晋盛	2015/12/23	11 座，35 层/2 梯 3 户 7 座，28 层/3 梯 6 户 8 座，36 层/2 梯 4 户	两房/91-94 三房/110-138 四房/196-228 复式/272-374	401	4.8
容桂	时代倾城	2015/12/29	三期 2、3 座，24 层/2 梯 4 户	两房/87 三房/130	188	2.04
合计:					3161	43.37

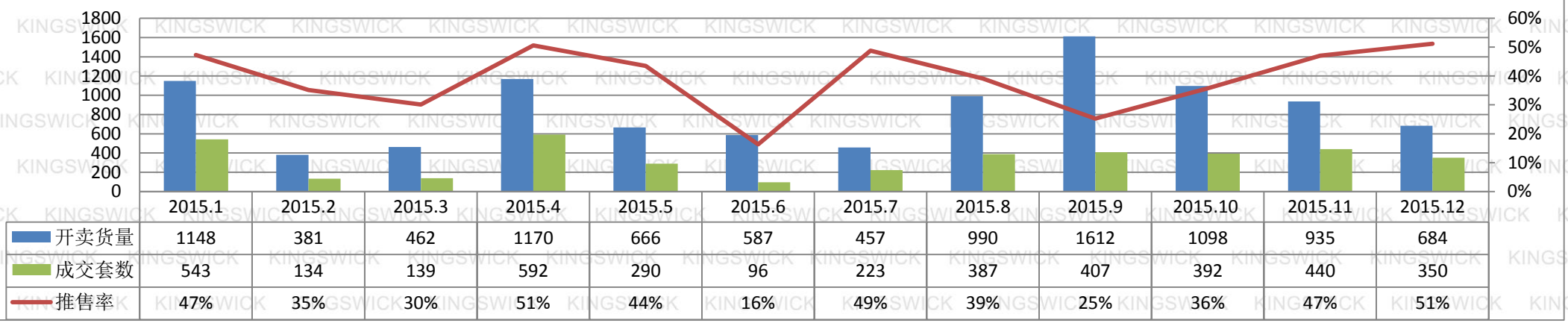
3.2.3 本月销售排名

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	万科水晶城	陈村	34669	201	30237	11465	部分带装修	23793	14570	是
2	荔园新天地	陈村	10200	143	13619	7489	部分带装修	11166	9134	是
3	城光荟景	容桂	12079	141	16804	7187	带装修	13815	8743	是
4	时代倾城	容桂	9129	132	13934	6551	部分带装修	11194	8155	是
5	广佛颐景园	陈村	13073	128	13438	9728	部分带装修	10719	12196	是
6	怡翠晋盛	乐从	10500	94	10194	10299	——	8091	12977	是
7	万科金域滨江	大良	12188	81	11456	10638	部分带装修	9248	13178	否
8	顺德华侨城	大良	15628	78	14580	10718	含别墅	12520	12482	是
9	星英半岛	陈村	5391	70	6209	8682	——	4731	11395	否

10	尚悦名都	北滘	4514	67	6703	6734	——	5243	8609	是
11	博澳城	勒流	3472	61	7306	4752	——	6034	5755	是
12	新世界名门天下	大良	3586	54	4275	8387	——	3485	10289	否
13	深业城	北滘	3416	52	4852	7041	——	3729	9162	是
14	M-city	乐从	4058	50	3765	10777	——	2813	14423	否
15	嘉信绿景花园	杏坛	2187	46	4997	4376	——	3954	5530	是
16	龙光水悦熙园	容桂	2584	45	4208	6141	——	3404	7592	是
17	美的时代城	杏坛	1992	42	4535	4391	——	3700	5382	否
18	龙湖春江名城	大良	3113	41	4497	6923	——	3670	8482	否
19	风度花园	乐从	3136	40	4271	7342	——	3451	9087	否
20	敏捷畔海御峰	大良	5344	39	5691	9390	——	4654	11481	是

3.2.4 顺德重点项目本月开卖情况

单位：套



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	荔园新天地	2015/12/12	7 栋	183	三房	建面 85-106	7500	--	毛坯	--	42	23%
北滘	尚悦名都	2015/12/16	4 座	84	三房	建面 90-116	6600-6800	--	毛坯	认筹 1 万抵 3 万，开盘 98*99*99	60	70%
陈村	广佛颐景园	2015/12/18	8 栋	119	三房 四房	建面 111 建面 126-133	9600-11500	--	毛坯	1 万抵 3 万 *97*98*99	58	49%

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	乐添星际半岛	2015/12/20	1、2 座	152	三房 四房	建面 101-119 建面 151-155	5768		毛坯	99*97	60	40%
大良	顺德华侨城	2015/12/26	2-3、6-7 座	146	三房 四房	建面 108-114 建面 134-264	11000-15000		毛坯	98*99*99	130	89%
住宅合计推货量：684 套						成交（开盘当日）：350 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
容桂	新幸福领汇	现场活动	12.05-12.06 特邀顺德供电局现场解答所有与供电有关的问题
		现场活动	1.1 开放全新销售中心及套内 70-106 方新品板房，同时举办顺德首届乐高狂欢嘉年华。
	凯蓝滨江	现场活动	将于 12.20 举办首届迷你马拉松，即日起接受报名
	颐澳花园	优惠活动	12.6 推出限时一口价单位
		现场活动	1.1-1.3 举办三天乐趣大狂欢。
	城光荟景	现场活动	12.6 下午携手国信证券举办投资沙龙
		现场活动	12.12 风水大师郭伯昱现场指点迷津，教导住宅风水问题。
		现场活动	1.1 寻找全城最美全家福活动。
	保利德胜湾	优惠活动	12.20 前认购业主可参与终极世界旅游抽奖
	时代倾城	现场活动	12 月“金”动全城派金活动，即日起至 12 月 31 日到访，关注官方微信，即可现场参加抽奖。
	容桂碧桂园	现场活动	12.12 举行凤凰家宴。
	龙光水悦熙园	现场活动	年终钜惠，首付 2 万，24 个月免息。成交可享 6 重礼。
	凯蓝名都	现场活动	12.18-31 日凡成功认购凯蓝名都即送黄金金条。
	美的御海东郡	现场活动	1.1-1.3 来访即可免费参加抢桔纳福活动。
龙江	碧桂园华府	现场活动	12.05 联合龙江医院爱心义诊送温暖活动
		现场活动	12.26 销售中心开放，视后邓萃雯粉丝见面会。
		现场活动	1.1 示范区开放暨龙江首届太空体验之旅开启。

镇街	楼盘名称	活动类型	项目动态/折扣
	保利上城	优惠折扣	举办企业团购专场，推出 10 套特价单位
		现场活动	12.26 携手平安银行和北外附校三水外语学院为小孩子“开趴”。
	亚洲国际中央馆	开放样板房	12.19【亚洲国际中央馆】开发公寓样板房，诚意登记 5 千享 98 折。
大良	招商公园 1872	现场活动	12.06 在销售中心举行“妙手童心艺趣 DIY”活动
		现场活动	12.12 举办曲奇饼干 DIY 活动。
		现场活动	12.20 举行圣诞游园会活动。
		现场活动	12.27 下午举行“麦当劳生日派对”
	碧桂园钻石湾	现场活动	12.06 周年庆名流盛典
		现场活动	1.1-1.3 期间，举办花如海，春满园新年赏花会。
	龙湖春光名城	现场活动	12.12 邀请嘉信西山小学招生办主任主讲 《关于幼升小的衔接及亲子关系专题讲座》。
		现场活动	12.19-12.20 圣诞 cos 派对周末活动。
	嘉信城市广场	现场活动	12.25 举行圣诞夜 Party，邀请香港歌手洪卓立、许靖韵来临。
	新世界名门天下	现场活动	12.27 邀请明星黎耀祥、姚嘉妮到场助阵。
	顺德绿地中心	现场活动	12.26-27 卡丁车活动，到访免费送洗车券。
	西山上筑	现场活动	1.1 举办元旦狂欢主题 PARTY，DIY、软陶、烘培、美食赢礼品。
勒流	勒流碧桂园	现场活动	12.05-12.06 星期 8 小镇活动
		现场活动	12.12 小勒比慈善竞拍会。
		现场活动	12.27“欢乐圣诞火鸡盛宴”周末狂欢活动。

镇街	楼盘名称	活动类型	项目动态/折扣
	博澳城	优惠折扣	兆辉地产十二周年庆，12.12 购房全线 88 折优惠
		现场活动	元旦期间举办亲子趣智训练营。
		优惠折扣	兆辉十二周年庆，88 折购房优惠。
		优惠折扣	兆辉十二周年庆，88 折购房优惠。
	凯茵花园	现场活动	12.12 举办生财有道理财沙龙。
		现场活动	12.27 在销售中心举办创业与互联网的变革讲座。
		现场活动	1.1 开放悦珑墅板房，举办情谜普罗旺斯活动。
陈村	广佛颐景园	现场活动	12.05-12.06 烤全羊盛宴
	荔园悦享星醍	开放销售中心	12.5 开放销售中心，主打 1/3 栋面积为 73/88/108/122 ㎡二至三房
伦教	保利中央公园	优惠折扣	即日起至 12 月 31 日，每周将推出 10 套特价房。 双 12 期间，推出购房五重礼。
		现场活动	1.1-1.2 举办秒杀金猴、年货免费抢活动。
北滘	美的君兰江山	现场活动	12.12 开启环球泰迪熊 欢乐嘉年华。
	慧聪家电城	现场活动	双 12 慧聪家电特卖会。
	顺德碧桂园桂澜山	开放示范区	12.19 开放示范区，新品面积涵盖 93-146 ㎡，预存 1 万享 97 折优惠。
	顺德碧桂园	现场活动	1.1 举办“童心灿烂，快乐飞扬”元旦欢乐颂。
	美的新都汇	现场活动	元旦期间联合北滘慈善会在销售中心将举办红枣义卖活动。
杏坛	美的时代城	现场活动	12.12 举办侏罗纪恐龙活动。
		现场活动	12.19-12.20 业主可到销售中心免费获得“星和国际影城”电影票。
		优惠折扣	套内 86 ㎡园景三房，5100 元/㎡任选。

镇街	楼盘名称	活动类型	项目动态/折扣
		现场活动	元旦游园会，乐队即场表演、多个现场游戏摊位。
	嘉信绿景花园	现场活动	12.26 现场免费抽百部 IPad 活动。
乐从	M-city	现场活动	12.24 独家赞助佛山新城飘雪狂欢音乐节，设置了枕头大战、圣诞巡游、单身男女互动游戏等环节。
	风度广场	现场活动	12.26-12.27 星期八小镇儿童体验活动。

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	2016-1	美的翰城	13、14 座	207	套内 8800-9000	套内 89-118	--
	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	2016-1	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	2016-1	天悦湾	10 座	124	套内 11000	套内 90-112	5 千抵 5 万
	2016-1	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
乐从	2016-1	星际半岛洋房	1、2 号楼	256	建面 7500-8000	建面 107-155	--
	2016-1	M-city	6 栋	222	建面 9500-11000	建面 84-171	
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	
住宅合计（套）				861			

（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