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

二〇一五年四月

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 重点商住地块成交情况 4

1.2 下月新推重点地块情况 5

二、住宅市场月度供求情况 6

2.1 顺德区月度供求走势 6

2.2 各镇街月度供求情况分析 7

2.2.1 各镇街月度供求情况 7

2.2.2 各镇街新增预售 8

2.2.3 本月销售排名 10

2.2.4 顺德重点项目本月开卖情况 11

2.2.5 五月已开卖项目 12

2.2.6 重点项目成交明细及动态 13

2.2.7 下月即将开卖项目 17

一、 土地市场月度情况

区域土地市场综述：

2015 年开年第一宗重点地块成交，同时下月亦有一宗创智城地块出让。创智城片区的地块之前接连流拍，直至去年 10 月成交破冰，片区土地遭冷遇主要是多项规划条件限制，以及对于竞地单位的准入门槛较高。

1.1 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
杏坛									
2015-4-14	TD2015(SD)XG008号	佛山市顺德区顺德西部生态产业区启动区智域城 D-03 地块	商住	7.27	14.54	18696	0%	1286	盛弘投资
1）商业用地面积≤58150.9 ㎡									
分析：地块位于顺德西部生态产业区启动区，靠近一环出入口，交通较为方便。但片区属于新兴开发区域，缺乏人居和商业氛围，加上此前出让的宗地主要为工业用途，而地块西面及南面宗地亦暂作为工业用地规划，或影响项目的居住价值。									

1.2 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								
2015-5-14	TD2015(SD)XG012	佛山市顺德区顺德新城创智城片区02-B-008号地块之二	商服	1.4	FAR≤4.5	6.29	10650	1693

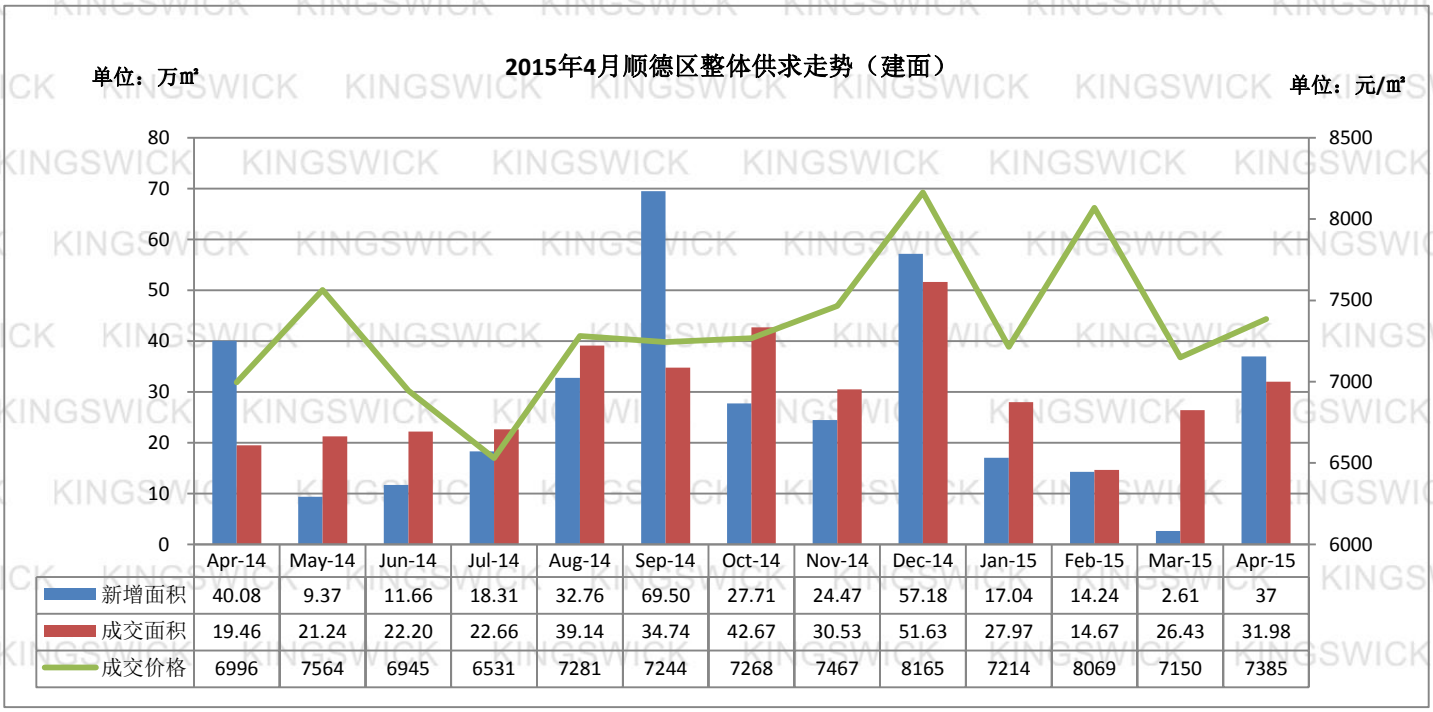
1） 自土地交付之日起 3 年内，须在顺德注册 3 只（含）以上投资基金合计达到 5 亿元以上规模并落户本项目，引入由“985 工程”重点建设大学发起成立的科技园公司；6 年内，须在本项目内注册并建成一个省级科技企业孵化器。

2） 竣工验收后 12 个月内提供不少于 20000 ㎡计容建筑面积给符合上述条件的企业、孵化器使用。

分析： 地块位于创智城，未来将打造为高新科技企业孵化园，对竞地者有较定向的要求。

二、住宅市场月度供求情况

2.1 顺德区月度供求走势



	Apr-14	May-14	Jun-14	Jul-14	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-14	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15
新增面积	40.08	9.37	11.66	18.31	32.76	69.50	27.71	24.47	57.18	17.04	14.24	2.61	37
成交面积	19.46	21.24	22.20	22.66	39.14	34.74	42.67	30.53	51.63	27.97	14.67	26.43	31.98
成交价格	6996	7564	6945	6531	7281	7244	7268	7467	8165	7214	8069	7150	7385
剔除特殊因素后成交均价	7499	7580	6958	7121	7290	7368	7300	7471	8218	7225	8079	7210	7388

数据来源：经纬数据中心

➢ 供求情况

顺德区 4 月新增供应 2634 套，同比减少 20%，环比增加 1092%；预售供应面积 37 万㎡，同比减少 8%，环比增加 1318%。

成交方面，4 月成交单位 2513 套，同比增加 55%，环比增加 20%；成交面积 31.98 万㎡，同比增加 64%，环比增加 21%；成交均价 7385 元/㎡（折合套内均价 8967/㎡），同比上升 6%，环比上升 3%，剔除个别低价因素，本月全区网签均价为 7388 元/㎡，比上月（剔除低价因素）上升 2%。

➢ 市场表现

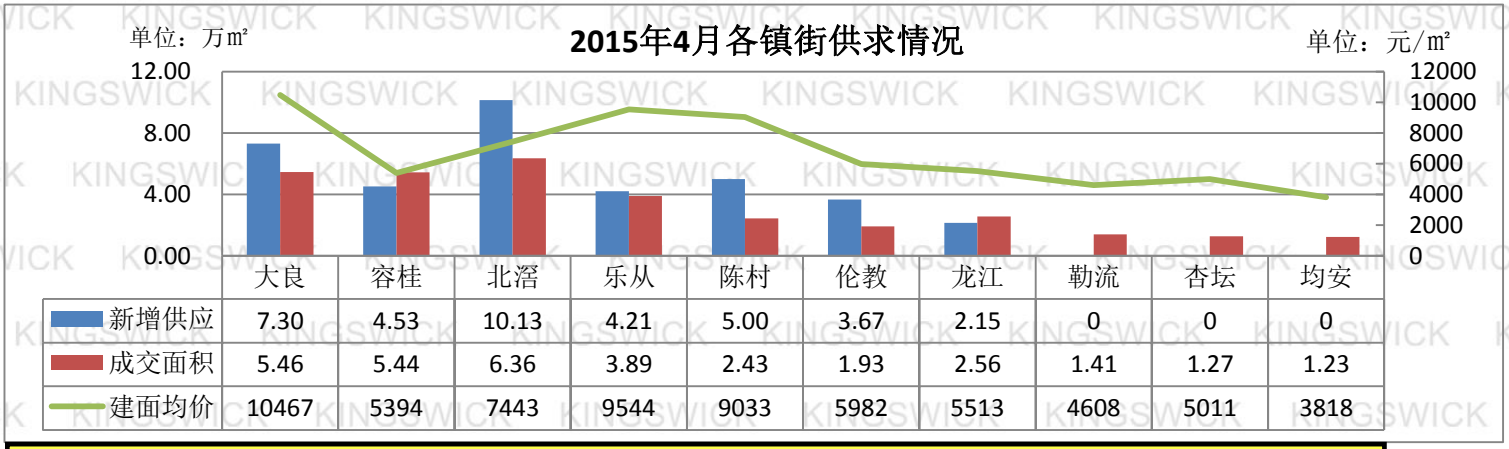
◆ **新货量井喷，市场推新后备十足。**与 3 月对比鲜明，本月市场新货预售量突增，开发商纷纷为“五一”黄金周积极备货。但另一方面，同比去年新增预售量却稍有逊色，主要是今年春节延后，随即受到清明假期影响，市场较为慢热。

◆ **市场热度回升，推货高峰滞后一期。**本该出现在三月的“小阳春”，今年有所滞后，本月中下旬成为推货高峰，较多项目集中在五一前推货，其中广佛交界板块表现较为活跃，顺德碧桂园开盘当晚基本认购完毕，深业城亦成交 8 成。4 月底全面解除限购的利好消息传出，刺激“五一”楼市迅速升温，更有项目单月推货两次，利用客户反应期抓紧去货。

◆ **五一推货潮后，稍作休整。**预计“五一”推货潮的成交将在 5 月逐渐显现，届时市场网签量将迎来小爆发。“五一”推货潮后，各楼盘推货计划减少，市场将进入休整期，各盘以消余货为主。在现有利好下，项目鼓吹房价看涨，预计 5 月楼盘人气依然较旺。

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

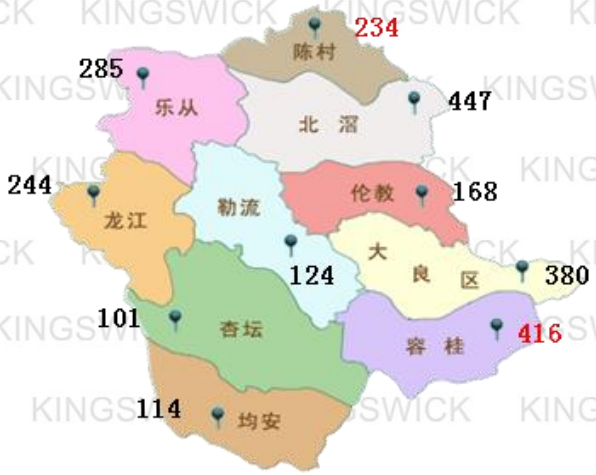


	大良	容桂	北滘	乐从	陈村	伦教	龙江	勒流	杏坛	均安
新增供应	7.30	4.53	10.13	4.21	5.00	3.67	2.15	0	0	0
成交面积	5.46	5.44	6.36	3.89	2.43	1.93	2.56	1.41	1.27	1.23
建面均价	10467	5394	7443	9544	9033	5982	5513	4608	5011	3818
3 月成交面积	3.17	7.06	5.44	3.30	2.81	1.53	0.78	0.41	1.01	0.91

数据来源：经纬数据中心

◆套内均价

◆ 成交套数



上图为 4 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	2015-4-14/21	保利东湾	东旭花园 1 座 东滨花园 13 座	4.21	144 2	183-355 328	五房 复式
	小计	--	--	4.21	146	--	--
陈村	2015-4-17	万科水晶城	24 号楼	2.6	256	90-113	三房
	2015-4-8	星英半岛	9、10 栋	2.4	104 4	217 346	五房 复式
	小计	--	--	5	364	--	--
伦教	2015-4-24	保利中央公园	6-8 座	3.67	66 210 54	80-82 96-133 135-141	两房 三房 四房
	小计	--	--	3.67	330	--	--
龙江	2015-4-8	峰景豪苑	1、2 栋	1.2	32 92	78 93-121	两房 三房
	2015-4-2	中汇米范	2 座	0.95	92	95-111	三房
	小计	--	--	2.15	216	--	--
大良	2015-4-27	宏鼎海山壹号	10 座	1.42	54	252-281	五房
	2015-4-8	万科金域滨江	8 号楼	2.25	126	170-182	四房
	2015-4-27	公园 1872	13 座	1.73	70	238-251	五房
	2015-4-29	碧桂园·钻石湾	一街	0.47	4	1168	别墅

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
	2015-4-9	西山上筑	13 座	1.44	29 82 27	66-77 91-106 147	两房 三房 四房
	小计	--	--	7.31	392	--	--
北滘	2015-4-21	美的翰城	嘉园 7、8 座	2.39	150 50	102-129 145	三房 四房
	2015-4-27	尚悦名都	1、2、3 栋	3.77	334 5	93-127 163-324	三房 复式
	2015-4-21	深业城	53、70、71 栋	2.95	136 66	98-133 161-262	三房 五房
	2015-4-28	顺德碧桂园	颐翠庭二、三街	1.02	16	617-651	别墅
	小计	--	--	10.13	757	--	--
容桂	2015-4-1	水岸珑庭	7、8、9、10 座	2.25	187	105-129	三房
	2015-4-30	龙光水悦熙园	1、2 座	2.28	182 60	83-90 112-124	三房 四房
	小计	--	--	4.53	429	--	--

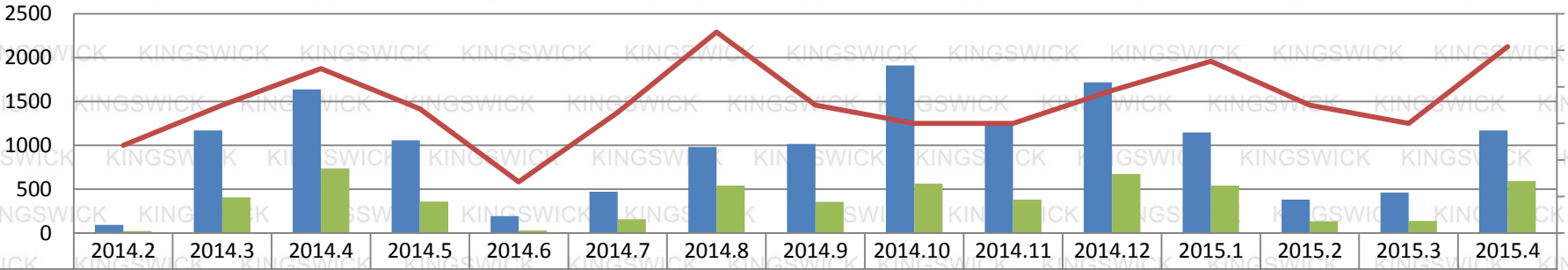
2.2.3 本月销售排名

排名	项目名称	镇街	销售金额（万元）	套数	建面面积（㎡）	建面均价（元/㎡）	套内面积（㎡）	套内均价（元/㎡）	装修标准	近两月是否开卖
1	顺德华侨城	大良	14670	20	6255	23453	6235	23528	毛坯	否
2	保利东湾	乐从	14579	64	11441	12742	9227	15801	毛坯	是
3	深业城	北滘	10678	150	16760	6371	13082	8162	毛坯	是
4	万科金域滨江	大良	9436	47	8271	11408	6806	13864	1500	否
5	怡翠晋盛	乐从	8379	78	8456	9909	6683	12538	毛坯	是
6	雅居乐新城湾畔	北滘	7997	91	11120	7191	9051	8835	毛坯	否
7	万科水晶城	陈村	7648	69	7380	10362	5794	13199	1500	是
8	美的君兰江山	北滘	7005	38	8591	8154	7091	9878	毛坯	否
9	美的翰城	北滘	6942	86	10010	6934	8248	8416	1200	是
10	顺德碧桂园	北滘	6501	13	5768	11270	5576	11659	1000	是
11	保利中央公园	伦教	6451	97	9944	6487	8180	7886	毛坯	是
12	保利中环广场	大良	5238	43	6513	8043	5210	10054	毛坯	是
13	保利上城	龙江	5223	73	8320	6277	6923	7543	毛坯	否
14	星英半岛	陈村	4958	54	5596	8860	4259	11640	毛坯	是
15	博澳城	勒流	4858	101	11128	4365	8792	5525	毛坯	否
16	峰景豪苑	龙江	4845	94	9434	5135	7531	6433	毛坯	是
17	雅居乐英伦首府	北滘	4836	49	6967	6941	5731	8438	毛坯	否
18	保利外滩一号	容桂	4834	43	7367	6561	6073	7959	毛坯	否
19	美的御海东郡	容桂	4590	77	11069	4147	9196	4991	毛坯	否
20	西山上筑	大良	4208	52	5161	8153	4370	9629	毛坯	是

2.2.4 顺德重点项目本月开卖情况

单位：套

2013-2015年每月开卖货量及推售率对照表



	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	2015.3	2015.4
开卖货量	92	1170	1638	1059	194	472	982	1015	1912	1258	1717	1148	381	462	1170
成交套数	22	408	738	360	28	156	541	355	565	381	675	543	134	139	592
推售率	24%	35%	45%	34%	14%	33%	55%	35%	30%	30%	39%	47%	35%	30%	51%

数据来源：经纬数据中心

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（元/㎡）	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
乐从	保利东湾	2015/4/24	东旭花园 1 座	58	五房 复式	183（套内 144） 328（套内 258）	建面 13600	0	毛坯	累计 9 折	14	24%
陈村	万科水晶城	2015/4/24	24 号楼	128	三房	90-113（套内 71-90）	建面 10500	0	1500	开盘 97 折	8	6%
	星英半岛	2015/4/24	9、11、12 座	260	三房 四房 五房 复式	88-130（套内 66-102） 135-144（套内 102-112） 217（套内 181） 232-346（套内 181-288）	建面 8600-11000	+900	毛坯	诚意金 5 万抵 10 万	70	27%

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（元/㎡）	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
北滘	顺德碧桂园	2015/4/18	春天里组团1-3座	400	三房 四房	93-121（套内77-99） 141（套内114）	建面8500	+850	1000	诚意金2万95折	400	100%
	深业城	2015/4/19	49座	116	三房	97-114（套内75-88）	套内7500-8200	-200	毛坯	诚意金1万抵5万，开盘97折，准时签约99折	93	80%
大良	嘉信嘉兆台	2015/4/18	6座	208	住宅公寓	41-110（套内30-82）	套内7500-9000	0	毛坯	——	7	3%
住宅合计推货量：1170套						成交（开盘当日）：592套，推售率51%						

2.2.5 五月已开卖项目

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（元/㎡）	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
容桂	龙光水悦熙园	2015/5/1	1、2座	242	三房 四房	83-90（套内66-71） 112-124（套内89-98）	套内7500	0	毛坯	总价减3万，外加98*99*99折	145	60%
北滘	美的翰城	2015/5/1	7、8座	200	三房 四房	102-129（套内83-105） 145（套内118）	套内10000	1800	1200	诚意金2万98折，开盘98折，员工99折	100	50%
住宅合计推货量：442套						成交（开盘当日）：245套，推售率55%						

2.2.6 重点项目成交明细及动态

镇街	楼盘名称	3月	4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（㎡）	建面均价（元/㎡）	签约总套内（㎡）	套内均价（元/㎡）	签约总金额（万元）	
北滘	顺德碧桂园	13	13	5768	11270	5576	11659	6500.75	● 逢周六举办“美女厨房”活动 ● 4.25 举办“藏风聚气——宋韶光风水大讲堂”活动 ● 4.25 举办顺德绿地中心音乐鉴赏会
	深业城	45	150	16760	6371	13082	8162	10678.34	--
	美的翰城	119	86	10010	6934	8248	8416	6941.57	● 4.18 开放 8 座套内 83-145 ㎡精工板房，诚意金 2 万 98 折 ● 4.25-4.26 举办机器人智能生活展 ● 现购房 96 折，3.21 举办举行 3D 纸模 DIY、陶瓷公仔 DIY 等活动
	海琴水岸	13	17	3214	6848	2682	8206	2201.17	--
	美的君兰江山	41	38	8591	8154	7091	9878	7005.35	--
	雅居乐英伦首府	43	49	6967	6941	5731	8438	4836.26	--
	雅居乐新城湾畔	66	91	11120	7191	9051	8835	7996.9	--
陈村	万科水晶城	75	69	7380	10362	5794	13199	7647.68	● 推出两套 90 ㎡特价单位，总价 88 万
	万科缤纷西园	27	23	2315	9532	1882	11726	2206.71	--
	万科缤纷四季	--	--	--	--	--	--	--	--
	绿地国际花都	63	19	1730	8214	1401	10146	1421.11	--
	悦峰天誉	28	24	2996	8457	2331	10868	2533.84	--
	港隆国际	3	8	558	6731	430	8738	375.64	--
	星英半岛	37	54	5596	8860	4259	11640	4958.17	--

镇街	楼盘名称	3月	4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（㎡）	建面均价（元/㎡）	签约总套内（㎡）	套内均价（元/㎡）	签约总金额（万元）	
大良	保利中环广场	36	43	6513	8043	5210	10054	5238.41	● 4.11-4.12 上门皆有礼，成交送家电 ● 4.18-4.19 举办萌宠嘉年华活动
	顺德绿地中心	未有网签							● 4.11 举办嘉年华活动
	招商·公园 1872	2	3	484	9119	396	11158	441.37	● 4.4-4.5 推出十套精选单位 ● 4.11 举办“招商地产杯”第五届全国少儿围棋赛 ● 4.18-4.19 招商公园少儿围棋大赛 ● 4.25-5.31 旧带新可获最高 1 万元的物管费
	美的广场	9	7	2177	11570	1833	13741	2518.99	--
	君怡天悦湾	8	12	2226	9673	1862	11565	2153.3	--
	康格斯	25	36	3688	5343	3049	6462	1970.54	● 4.4 新推 20 套一口价单位，最高立减 9 万 ● 4.18-4.19 举办 2015 康格斯艺术生活系列活动
	敏捷·畔海御峰	7	7	1786	8619	1500	10261	1539.49	--
	嘉信城市花园	27	46	3567	5997	2682	7977	2139.43	● 4.18 推出 10 套一口价单位，总价 25.8 万 ● 4.25 举办微信互动游戏活动
	佳润上品轩	4	4	473	6409	379	7989	303.17	--
	金地天玺	1	2	695	14860	593	17414	1032.83	--
	万科天傲湾	3	1	193	12694	159	15454	245	--
	龙湖春光名城	23	36	4123	6852	3364	8398	2825.29	● 4.25-4.26 举办龙民嘉年华
	万科金域滨江	--	47	8271	11408	6806	13864	9435.61	● 4.18-4.19 举滨江家庭日活动 ● 推出 10 套新春特惠单位，可享额外 98 折。
	宏鼎海山壹号	10	20	2210	9531	1838	11460	2106.43	● 4.12 举办项目鉴赏会暨财智财富理财下午茶之现金流游戏专场活动 ● 4.25 举办工商银行 VIP 客户品茶文化沙龙

镇街	楼盘名称	3月	4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（㎡）	建面均价（元/㎡）	签约总套内（㎡）	套内均价（元/㎡）	签约总金额（万元）	
	碧桂园·钻石湾	1	3	2650	14816	2651	14812	3926.38	--
	顺德华侨城	11	20	6255	23453	6235	23528	14670.46	--
	西山上筑	20	52	5161	8153	4370	9629	4208.05	● 4.12 举办美食嘉年华与 DIY 活动
乐从	保利东湾	42	64	11441	12742	9227	15801	14579.26	--
	乐从雅居乐	7	15	3911	7083	3342	8290	2770.36	--
	金威郦都	6	3	326	5976	267	7297	194.82	--
	佛奥湾	31	37	5411	6838	4588	8064	3700.21	--
	依云水岸	1	--	--	--	--	--	--	--
	钜隆风度花园	25	16	2408	7377	2002	8873	1776.52	--
	金威名苑	1	2	182	6435	143	8208	117.12	--
	金河水岸	18	7	1065	5478	893	6532	583.43	--
	保利拉菲	2	6	698	8974	543	11525	626.41	--
	金海 M-city	42	45	3525	9656	2639	12899	3403.98	--
	乐添·星际半岛	1	--	--	--	--	--	--	--
	怡翠晋盛	68	78	8456	9909	6683	12538	8379.25	● 现购房额外 94 折优惠
勒流	博澳城	19	101	11128	4365	8792	5525	4858.21	● 推出一口价单位，73 ㎡单位总价 38 万 ● 4.25 举办奇趣科幻展
	君怡君临天下	--	2	338	5452	282	6541	184.3	--
龙江	保利上城	21	73	8320	6277	6923	7543	5222.68	● 4.18 举办怀旧 DIY 亲子活动
	峰景豪苑	24	94	9434	5135	7531	6433	4845.22	--
	碧桂园豪庭	--	1	84	4140	71	4933	34.78	--

镇街	楼盘名称	3月	4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（㎡）	建面均价（元/㎡）	签约总套内（㎡）	套内均价（元/㎡）	签约总金额（万元）	
伦教	万科沁园	--	--	--	--	--	--	--	● 4月置车位即送300升汽油礼包，推荐业主购买车位即获奖励 ● 4.19举办样板房家具拍卖活动
	涛汇领御花园	19	27	4308	5596	3512	6864	2410.91	--
	品峰荟豪庭	--	--	--	--	--	--	--	--
	保利中央公园	54	97	9944	6487	8180	7886	6451.37	● 4.4-4.4举办上门皆有礼，成交送家电活动
容桂	容桂碧桂园	66	29	6334	6062	5438	7060	3839.96	● 4.4举办DIY多肉盆栽活动 ● 4.25-4.26举办浓情手工派对活动
	保利外滩一号	35	43	7367	6561	6073	7959	4833.54	--
	美的御海东郡	54	77	11069	4147	9196	4991	4590.46	● 4.12举办“感恩盛典悦享周末”活动 ● 现购房即享96折优惠
	东逸湾	23	23	3604	5654	2841	7174	2038	--
	佳兆业金域天下	1	2	202	4253	161	5342	85.93	--
	凯蓝名都	24	16	1673	5282	1403	6299	883.75	● 4.25-5.15举办麦兜梦想大派对
	新幸福领汇	24	25	3175	5625	2690	6639	1786.22	--
	合峰东岸名苑	19	13	1256	4870	1049	5829	611.74	--
	柏悦湾	5	6	967	4872	808	5829	471.16	--
	凯蓝滨江公馆	18	18	1821	7227	1488	8842	1316.15	--
	时代倾城	173	56	5007	5509	3964	6958	2758.54	● 4.12举办环球跨国美食嘉年华活动 ● 4.26举办法式浪漫风情美食活动
	龙光水悦熙园	未售							● 4.11开放套内68-102㎡样板以及举办皇家大马戏活动
	东圣维拉花园	9	10	1296	5008	1100	5900	649.11	--

镇街	楼盘名称	3月	4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（㎡）	建面均价（元/㎡）	签约总套内（㎡）	套内均价（元/㎡）	签约总金额（万元）	
杏坛	君怡金海岸	28	43	6024	5242	4914	6427	3158.38	● 4.4 举办鲜花、抱枕、亲子装慈善义卖，风车、万花筒等手工 DIY 活动
	美的时代城	26	35	4096	4730	3333	5813	1937.6	--
	佳兆业可园	--	--	--	--	--	--	--	--
	凯盛广场	2	3	157	4746	121	6148	74.52	--
	海骏达上苑	--	1	75	3466	63	4116	26	--

（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)	单元面积（㎡）	备注
大良	2015-5 月	招商公园 1872	13 座	约 70	套内 200-220	--
	2015-5 月	龙湖春江名城	1、2 座	约 302	套内 80-113	--
容桂	2015-5 月	美的御海东郡	东畔岛 1 座	约 174	套内 88-115	诚意登记 98 折
住宅合计（套）				约 546 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