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

二〇一五年八月

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 6

三、住宅市场月度供求情况 10

3.1 顺德区月度供求走势 10

3.2 各镇街月度供求情况分析 11

3.2.1 各镇街月度供求情况 11

3.2.2 各镇街新增预售 12

3.2.3 本月销售排名 13

3.2.4 顺德重点项目本月开卖情况 14

3.2.5 本月楼盘动态 16

3.2.6 下月即将开卖项目 18

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 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
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	5.67	17244	0%	3042	万宏投资
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。									
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	11.02	20287	19%	1840	碧桂园
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。碧桂园首次进入勒流开发项目，有利于提升勒流整体项目档次。									

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/㎡）
乐从								
2015/9/19	TD2015(SD)WG010	佛山市顺德区乐从镇北围产业区总部企业4号地块（B-FL-09-05-A-05A-1地块）	商服	2.54	FAR≤4.6	11.67	15200	1302
1） **宗地用于发展企业本部办公基地。**本地块建设完成并投入使用后，地块竞得人的企业本部的营运管理中心、结算中心、研发中心、采购中心。等主要功能必须设立在该项目地块内，且不能擅自改变生产经营内容								
分析： 改地块宗地属性较强，纯商服用地，政府有意打造，地块价格较低								
2015-9-25	TD2015(SD)WG013	佛山市顺德区佛山新城、乐从镇银桂路以北、万宁路以南地块（XCNB02-23地块）	商住	6.81	1.0＜FAR≤4.1	27.91	85536	3065
1）兼容商业计容面积≤11638 ㎡ 2）控高150m								

分析：地块属于佛山新城规划范围，为大墩村改造首批出让的地块，周边为村落及工业区。新城区域土地供应空白期较长，本宗地预料市场关注度较高。

2015-9-25	TD2015(SD)WG012	佛山市顺德区佛山新城、乐从镇吉祥道以东、华康道以西、富华路以南地块（XCNA02-41、42 地块）	商住	6.22	1.0＜FAR≤3.9	24.25	85536	3221

1）控高 120m

分析：地块属于佛山新城规划范围，为大墩村改造首批出让的地块，地块方正，临佛山公园和文化中心等配套，条件优质。

2015-9-28	TD2015(SD)WG014	佛山市顺德区乐从镇同心道以西、新吉路以北地块	商住	2.3	1.0＜FAR≤5.5	12・64	31017	2455

2015-9-28	TD2015(SD)WG015	佛山市顺德区佛山新城、乐从镇新吉路以北、同庆道以西地块	商住	8.41	1.0＜FAR≤3.5	29.44	116127	3944
2015-9-28	TD2015(SD)WG016	佛山市顺德区乐从镇新吉路以南、同庆道以东地块	商住	7.12	1.0＜FAR≤3.9	27.75	116127	3491

1）TD2015（SD）WG014 娱乐康体兼容面积≤40%

2）TD2015（SD）WG015、16 兼容比例≤10%；控高≤50m

分析：地块位置原为乐从钢铁市场，三宗地块位置靠近，适合规模开发，形成大型社区。

陈村

2015-9-20	TD2015(SD)WG011	佛山市顺德区陈村镇绀现村地块	商住	9.76	1.0＜FAR≤3.0	29.27	73182	2500

1） 设置一所独立占地用地面积不少于 5400 平方米，计容建筑面积不少于 3500 平方米的 12 班或以上规模的幼儿园

分析：地块位于佛陈路中点，地块平整，规划指标相对宽松，利于规划布局。交通条件优越，且处于规划的轨道交通路线上，有一定的发展前景，但目前周边发展滞后，配套尚待完善。

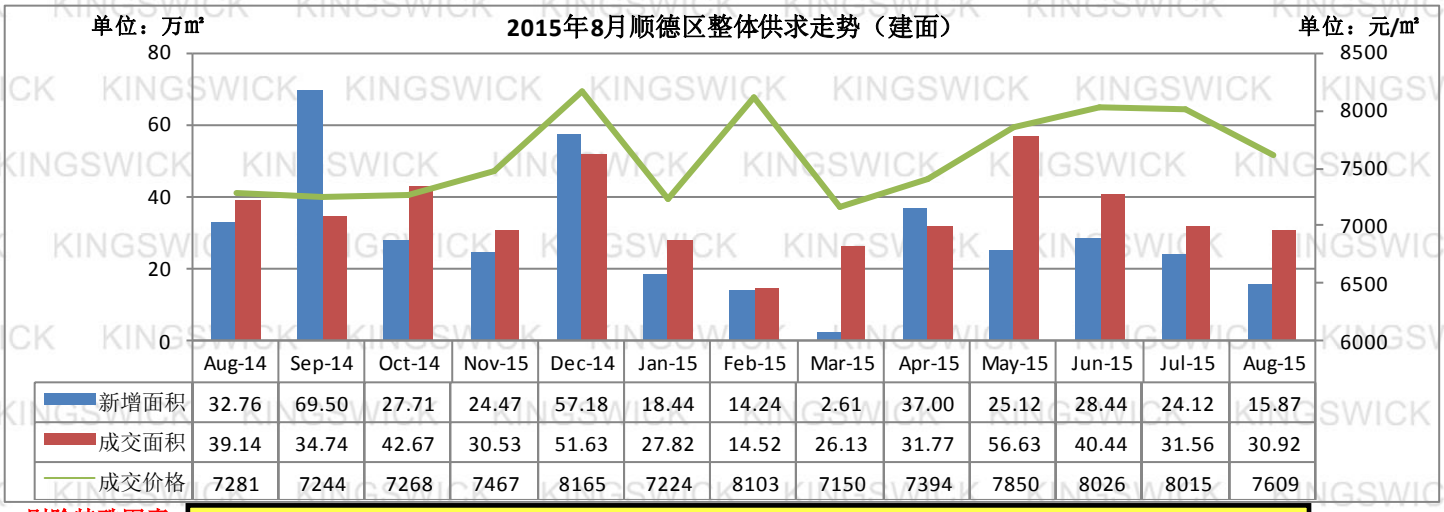
大良								
2015-9-24	TD2015(SD)WG009	佛山市顺德区大良碧桂路以东、德胜东路以北地块	商住	14.5	FAR≤2.44194	35.4	109250	3086

1）A、B 区控高≤150m；C、D 区控高≤150m

分析：地块位于德胜新城东部，周边分布多个优质项目，宗地面积大，条件不俗，在德胜新城可供出让地块所剩不多的情况下，预料会受到追捧。

三、住宅市场月度供求情况

3.1 顺德区月度供求走势



	Aug-14	Sep-14	Oct-14	Nov-15	Dec-14	Jan-15	Feb-15	Mar-15	Apr-15	May-15	Jun-15	Jul-15	Aug-15
新增面积	32.76	69.50	27.71	24.47	57.18	18.44	14.24	2.61	37.00	25.12	28.44	24.12	15.87
成交面积	39.14	34.74	42.67	30.53	51.63	27.82	14.52	26.13	31.77	56.63	40.44	31.56	30.92
成交价格	7281	7244	7268	7467	8165	7224	8103	7150	7394	7850	8026	8015	7609
剔除特殊因素后成交均价	7290	7368	7300	7471	8218	7225	8079	7210	7398	--	--	--	--

数据来源：经纬数据中心

顺德区 8 月新增供应 1310 套，同比减少 43%，环比减少 32%；预售供应面积 15.87 万㎡，同比减少 52%，环比减少 34%。成交方面，8 月成交单位 2470 套，同比减少 18%，环比增加 2%；成交面积 30.92 万㎡，同比减少 21%，环比减少 2%；成交均价 7609 元/㎡（折合套内均价 9318/㎡），同比上升 5%，环比下降 5%，本月无低价因素影响。

市场整体持稳，个别项目表现亮丽。顺德市场 8 月依然处于一个余货消化的时期，市场推新不多，活动抢人气，小型促销平静走量，市场环比基本持稳。本月全新项目广佛颐景园入市，为广佛交界补充新品，且差别化的装修标准搭配加之贴近市场的定价，开卖成交火爆。此外深业城、美的御海东郡也取得不错的销售成绩。

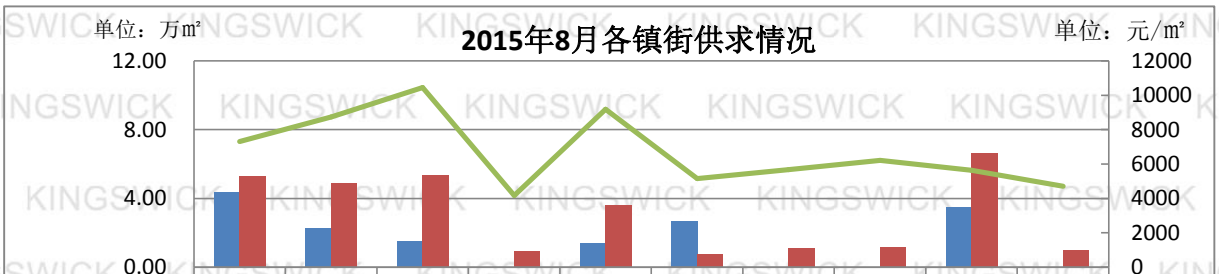
北部片区利好迭出，土地市场出让力度加大。碧桂园年内第四次拿地，本月摘得勒流一新地块，首次进驻勒流，获得了较高的市场关注。而 9 月出让地块中超占地超万方的宗数达 8 宗，以近期利好频出的北部片区为代表，其中乐从最为集中，土地市场将会在 9 月迎来小高潮。

房企备战金九银十。全面解限后的又一个重要节点，部分前期有意控制开发节奏的项目，均加快了入市步伐。敏捷计划选择该时期成为二期刚需新产品入市时机，天悦湾二期

亮相，刚需产品占比增大；容桂新盘香槟广场地块建设进度较慢，市场转好后，动作迅速，亦预计 9 月入市，房企信心的返潮预计将会使今年的金九成色较好。

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
新增供应	4.39	2.30	1.54	0	1.42	2.70	0	0	3.52	0
成交面积	5.30	4.91	5.37	0.94	3.59	0.80	1.12	1.20	6.67	1.01
建面均价	7315	8743	10461	4178	9190	5157	5673	6223	5648	4709

7 月成交面积	7.27	2.77	5.71	0.79	4.28	0.60	0.82	1.25	7.04	1.02

数据来源：经纬数据中心

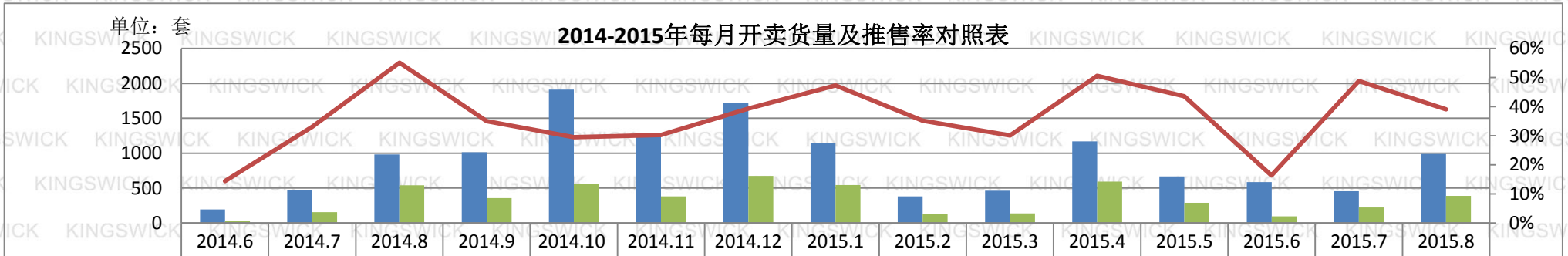
3.2.2 各镇街新增预售

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㎡）
陈村	广佛颐景园	2015/8/6	3 座，32 层/2 梯 4 户	三房/89-111	240	2.30
容桂	凯蓝滨江华府	2015/8/6	3、4 座，19 层/2 梯 4 户	两房/72-81 三房/85-145 复式/150-156	48 82 2	1.25
乐从	怡翠晋盛	2015/8/18	5 座，36 层/2 梯 4 户	三房/91-94 四房/135 五房/258	103 33 1	1.42
大良	保利中环广场	2015/8/19	中悦花园 7 座，37 层/2 梯 4 户	三房 101-121	140	1.54
北滘	雅居乐英伦首府	2015/8/24	6 座，31 层/2 梯 4 户 7 座，28 层/2 梯 2 户 8 座，26 层/2 梯 2 户	三房/124-126 四房/140-163 五房/205-349	60 62 106	4.39
勒流	博澳城	2015/8/27	6 区 6、7、8 座，24 层/2 梯 3 户	三房/122-132 四房/138	161 46	2.70
容桂	香缤广场	2015/8/26	3、4 座，29 层/2 梯 4 户	三房/85-127	226	2.27
合计：					1310	15.87

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	广佛颐景园	陈村	19635	240	22656	8666	部分带装修	17901	10969	是
2	顺德华侨城	大良	11930	15	4724	25253	别墅	4707	25342	否
3	深业城	北滘	9583	135	14167	6764	——	10996	8715	是
4	怡翠晋盛	乐从	8669	75	8437	10274	——	6660	13016	是
5	保利东湾	乐从	8108	35	6980	11615	——	5622	14422	否
6	美的君兰江山	北滘	8049	35	10657	7553	——	8900	9043	否
7	碧桂园·钻石湾	大良	7755	4	4091	18956	别墅	4092	18952	否
8	保利中环广场	大良	7621	61	10498	7259	——	8285	9199	是
9	雅居乐英伦首府	北滘	7464	73	10581	7053	——	8741	8538	否
10	万科水晶城	陈村	6673	67	6696	9965	部分带装修	5232	12754	是
11	美的御海东郡	容桂	6409	114	14707	4357	——	12306	5207	否
12	悦峰天誉	陈村	5376	46	6411	8385	——	5121	10498	否
13	保利外滩一号	容桂	5292	41	7950	6656	——	6525	8110	否
14	时代倾城	容桂	5216	96	9273	5624	——	7327	7119	否
15	天悦湾	大良	5104	21	5539	9215	——	4666	10939	否
16	国创商贸大厦	大良	4832	51	6626	7292	——	5341	9046	是
17	美的翰城	北滘	4829	59	6863	7036	部分带装修	5610	8608	否
18	绿地国际花都	陈村	4821	59	5695	8464	——	4619	10435	否
19	星英半岛	陈村	4661	59	5364	8688	——	4094	11383	是
20	保利中央公园	伦教	4562	57	6555	6959	——	5428	8404	否

3.2.4 顺德重点项目本月开卖情况



	2014.6	2014.7	2014.8	2014.9	2014.10	2014.11	2014.12	2015.1	2015.2	2015.3	2015.4	2015.5	2015.6	2015.7	2015.8
开卖货量	194	472	982	1015	1912	1258	1717	1148	381	462	1170	666	587	457	990
成交套数	28	156	541	355	565	381	675	543	134	139	592	290	96	223	387
推售率	14%	33%	55%	35%	30%	30%	39%	47%	35%	30%	51%	44%	16%	49%	39%

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
北滘	雅居乐新城湾畔	2015/8/1	3 座 03、04 单位	46	四房	142（套内 114）	建面 9100	600	毛坯	——	10	22%
北滘	深业城	2015/8/15	56 座	100	三房	92-115（套内 72-90）	套内 8300-9000	500	毛坯	（总价-50000）*0.97*0.99	51	51%
陈村	广佛颐景园	2015/8/8	2、3 栋	393	两房 三房	81（套内 65） 89-111（套内 70-87）	建面 8000-9400	0	2 座带装修 3 座毛坯	开盘 97 折	246	63%
陈村	星英半岛	2015/8/15	13 座	124	三房	83-89（套内 66-68）	建面 8900-9700	0	毛坯	——	11	9%

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	万科水晶城	2015/8/29	1、27 号楼	235	三房	90-136	建面 9700-11200	0	1500	（总价-18000）*0.98*0.99*0.99*0.99	18	8%
勒流	博澳城	2015/8/15	六区 5 座	92	三房	102-129（套内 85-108）	套内 5800-6100	450	毛坯	诚意金 1 万 96 折，外加 99*99 折	51	55%
住宅合计推货量：990 套						成交（开盘当日）：387 套，推售率 39%						

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	中国慧聪家电城	开放样板房	8.21 开放写字楼样板房
	美的翰城	现场活动	8.1-8.2 举办汽车保养活动
		现场活动	8.23 举办“美的地产杯”顺德小明星才艺展演总决赛
	金茂华美达	现场活动	8.15-8.16 举办三文鱼美食活动以及推出部分一口价优惠
		现场活动	8.22-8.23 举办台湾美食节活动
	尚悦名都	现场活动	8.29-8.30 举办 3D 环球特效摄影暨冰淇淋 DIY 活动
	美的新都汇	现场活动	8.29-8.30 举办美食专场以及家电抽奖活动
陈村	悦峰天誉	现场活动	现购房推出 5 千抵 3 万优惠
大良	碧桂园·钻石湾	现场活动	8.1 举办国际设计大师梁志天新品发布会
		现场活动	8.22 开放法式样板房
	公园 1872	现场活动	8.1-8.2 举办欧罗巴风情美食活动
		现场活动	8.29-8.30 成交送 2 万教育基金
	天悦	现场活动	8.1 举办女性健康讲座
		现场活动	举办关注微信公众号，同 OK 仔一起“OK 手势大合照”，有机会赢奖品活动
	西山上筑	现场活动	8.2 举办美食大聚汇活动
		现场活动	8.23 举办捞金活动
		现场活动	成交砸金蛋
	龙湖春江名城	现场活动	8.9 举办“冰激凌”DIY 缤纷周
	顺德华侨城	现场活动	8.8 举办“名媛必修课”活动
	宏鼎海山壹号	现场活动	8.8-8.9 举办冰淇淋主题活动

镇街	楼盘名称	活动类型	项目动态/折扣
		现场活动	现购房享三重折扣；99 折优惠；老带新总计减 1 万；车位总价减免 1-2 万优惠。
		优惠折扣	8.29 举行“夏日购房建设银行专场”海山壹号 VIP 客户家庭亲子悦享派对，免费赠送 ETC 车载电子标签一个
	敏捷畔海御峰	现场活动	8.15-8.16 举办美食活动
	龙湖春江名城	现场活动	8.22-8.23 举办浪漫七夕嘉年华，现场有拉斯维加斯之旅、抽奖、0 元家电拍卖
勒流	博澳城	现场活动	8.23 举办国际沙雕美食音乐节
	凯茵花园	现场活动	8.22-8.23 举办烘焙主题活动
		现场活动	8.29 举办烘焙活动，现场还有机会抽千足金羊
	涛汇御河湾	开放销售中心	8.30 开放销售中心
龙江	保利上城	现场活动	8.8 举办“梦幻冰雪夏日·嘉年华”活动
	碧桂园龙江华府	现场活动	8.22-9.13 举办小黄人主题活动
伦教	广进国际商业中心	现场活动	8.1 举办广进夏日水上嘉年华
		现场活动	8.9 举办泰式泼水节
	嘉好悦园	现场活动	8.8 开放销售中心
	保利中央公园	现场活动	8.15-8.16 举办少儿音乐会暨业主生日会活动
		现场活动	8.23 举办顺德“陈奕迅”演唱会
容桂	容桂碧桂园	现场活动	8.8 将举办皇室冰雕嘉年华；8.15 前少量别墅、洋房，最高享 88888 元欧洲游学大礼包
		现场活动	8.15-8.3 举办成交砸金蛋，赢家电豪礼活动
		优惠折扣	8 月 31 日前认购，别墅、洋房、商铺均可享 97 折；少量别墅、洋房享 5%低首付，至高享 88888 元欧洲游学大礼包
	凯蓝名都	现场活动	8.8-8.9 举办亲子寻宝总动员
	颐澳花园	现场活动	8.9 举办早茶活动
		现场活动	8.16 举办缤纷水果节
	香槟 1 号	开放销售中心	8.22 开放销售中心

镇街	楼盘名称	活动类型	项目动态/折扣
	城光荟景	现场活动	举办关注微信号，发朋友圈既有机会赢电影票活动
	凯蓝滨江公馆	现场活动	8.22 举办凯蓝滨江少儿才艺大赛
	凯蓝名都	优惠折扣	9.30 前老带新成交可减免 5 年物管费
杏坛	美的时代城	现场活动	7.25-8.31 举办助力抢油卡活动
		现场活动	来访送电影票

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	2015-9 月	公园 1872	14 座	约 70	套内 200-220	待定	--
	2015-9 月	西山上筑	17 座	约 68	套内 80-120	待定	--
	2015-9 月	敏捷畔海御峰	二期 1、2 座	--	套内 100-120	待定	诚意登记 98 折
	2015-9 月	万科金域滨江	2 座	66	套内 199-200	待定	--
乐从	2015-9 月	乐从雅居乐	11 座	52	建面 246-288	预计 5900	诚意金 3 万开盘折扣
容桂	2015-9 月	香槟一号	3、4 座	约 100	套内 63-94 ㎡	待定	诚意金 1 千抵 1 万
住宅合计（套）				约 356 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