

佛山

月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

顺德区 SHUN DE





顺德房地产市场监测报告

二〇一六年五月



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(金额排名)	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	11
3.2.6 下月即将开卖项目	14



一、区域发展资讯

1.1 区域经济与政策资讯

(本月暂无区域经济与政策资讯)

1.2 城市规划与建设资讯

■ 顺德东部新城启动超 110 亿元综合建设项目

来源：珠江商报 2016-5-20

顺德东部新城综合建设项目举行启动仪式，东部新城实验学校奠基和德胜东路升级改造动工，率先点燃的“双响炮”意味着顺德东部片区一体化建设提速，加快打造成为“珠江东、西两岸的门户城市”，以更加开放的城市格局一路向东对接广州南沙自贸区和港湾经济圈。

作为顺德“双轮驱动”的重要一极，此次东部片区首期建设项目总投资超 110 亿元。

目前项目开发建设采取“投资人+EPC”模式，划分为两个项目包，交由不同的社会资本运作：项目一包、二包分别由中交城市投资控股有限公司、中国建筑第八工程局有限公司中标，两家国字号企业参与顺德东部的开发建设。项目一包合计投资 69.48 亿元，含东部新城实验学校等 4 个项目，由中交城市投资控股有限公司开发建设，项目二包合计投资 54.76 亿元，含德胜东路升级改造工程等 6 个项目，由中国建筑第八工程局有限公司开发建设。

东部片区三个街道，辖区总面积约占全区的 27.3%，常住人口约占全区总人口的 43%，GDP、规模以上工业总产值占全区比重均超过 35%，年创税收过百亿元，是顺德传统的经济、文化、教育中心，对全区发展起着举足轻重的作用。推动东部片区一体化发展格局是实现顺德区城市综合竞争力的提升、经济社会的跨越式发展的重要部署。

经纬点评：

长期以来，顺德的城市发展水平滞后于经济发展水平，城市核心区的建设亟待提高。

东部新城是片区发展的引擎，加快东部新城建设，将有助于提高东部片区整体形象，从而辐射带动顺德整体升级，同时加强与南沙、中山的互联互通，或能吸引更多潜在客户前来置业，对该片区房地产市场属利好消息。

二、 土地市场月度情况

2.1 本月重点商住地块成交情况

交易时间	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)	楼面地价 (元/㎡)	竞得者
2016-5-11	TD2016 (SD) WG0011	龙江镇东华路西 侧地块	商住	2.74	8.22	16449	2000	龙江碧桂园 房地产开发 有限公司

限高 120 米；
要求配电房、燃气设施，垃圾收集点，通信设施；
结合绿地安排居民户外健身场地及健身设施；



分析：本地块交通条件较好，临近 G325 国道。地块处于中心城区，周边配套较好，紧邻龙江医院、龙江中学、龙江图书馆等资源；本地块开发可为龙江增加新货供应及可选择性，日后该地块周边规划还将增添碧桂园酒店、大润发超市等商住项目，发展潜力不可限量。

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㎡)	起始总价 (万元)	楼面地价 (元/㎡)
2016-6-27	TD2016 (SD) WG0014 WG0015	佛山市顺德区 北滘镇新城 05-A-09 地块 05-A-06 地块	商住	05-A-09 : 2.72 05-A-06 : 9.23	05-A-09 : 1.0 < FAR ≤ 2.5 05-A-06 : 1.0 < FAR ≤ 3.3	05-A-09 : 6.81 05-A-06 : 30.47	05-A-09 : 25869 05-A-06 : 115768	3800

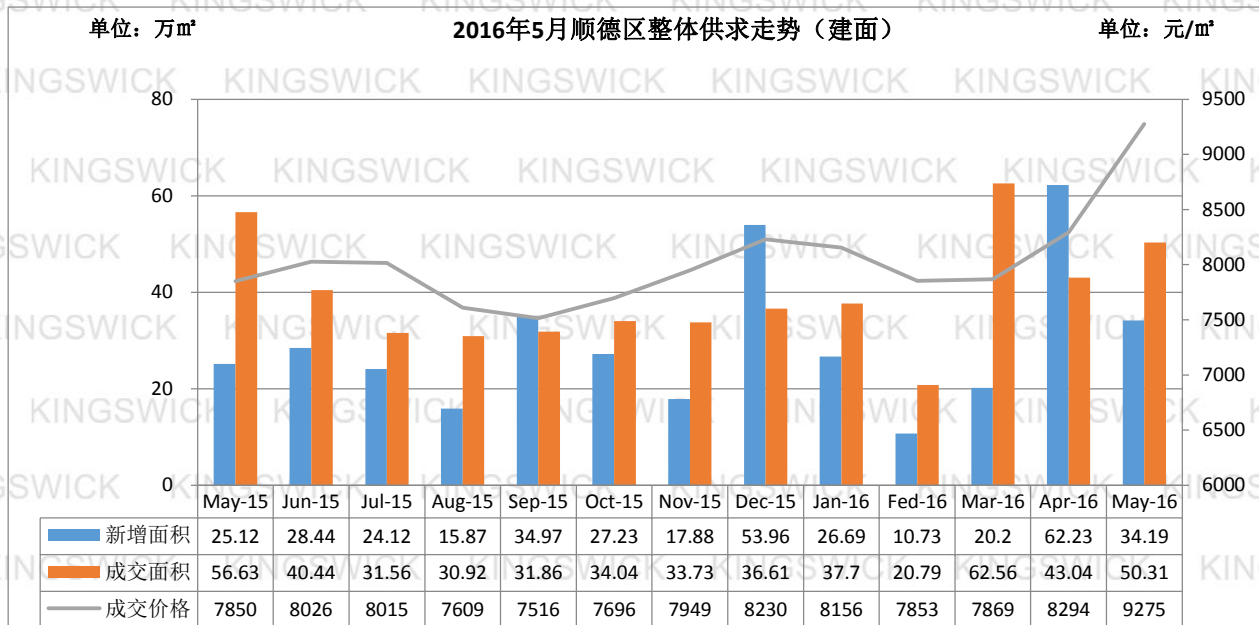
限高 150 米；
要求根据规划设置社区服务站、警卫室、文化活动中心；
结合绿地安排居民户外健身场地及健身设施；



分析：两地块处于北滘新城，周边基础配套完善，附近建有君兰幼儿园、承德小学、北滘公园等公共配套设施。规划中的广州地铁七号线延长线和佛山地铁三号线均在地块附近经过，未来两地块有望成为“双地铁物业”，升值潜力可观。

三、住宅市场月度供求情况

3.1 顺德区月度供求走势



剔除特殊因素
后成交均价

7398	--	--	--	--	7642	--	--	--	--	7927	--
------	----	----	----	----	------	----	----	----	----	------	----

数据来源：经纬数据中心

顺德区5月新增供应2717套，同比**上涨36%**，环比**下降46%**；预售供应面积34.19万㎡，



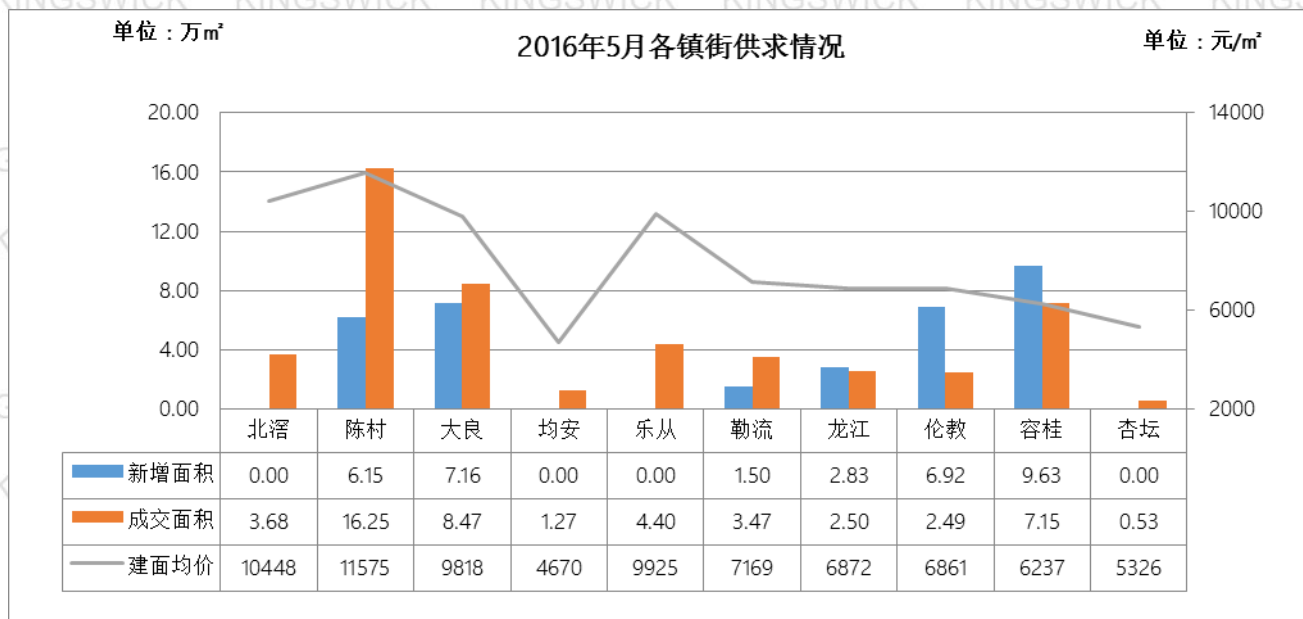
同比**上涨36%**，环比**下降45%**。成交方面，5月成交单位4181套，同比**下降6%**，环比**上升23%**；

成交面积50.31万㎡，同比**下降11%**，环比**上升17%**；成交均价9275元/㎡(折合套内均价11413元/㎡)，同比**上升18%**，环比**上升12%**。

成交均价达峰值，碧桂园项目表现亮眼。四月推货潮的网签在五月得到体现，其中碧桂园印象花城的集中网签支撑顺德五月近两成的成交量。而碧桂园龙江华府、勒流碧桂园成交表现亦不俗，三项目均进入本月销售套数排名前十。本月成交均价达历史峰值，多个广佛交界项目均价过万且销量破百，助推顺德整体成交均价。除了北部片区持续承接广州番禺客群溢出外，以往专注本地客户的东部新城亦开始吸引外地客商如广州、中山客户前来置业。在解限政策、城建利好和人口红利的叠加下，预计房价仍然有上涨的空间。

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



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 (m ²)	套数 (套)	新增建面 (万m ²)
陈村	荔园新天地	2016/5/10	6座, 32层/2梯6户	三房/92-105 四房/120	186	1.9
	万科水晶城	2016/5/18	10号楼, 36层//2梯4户	三房/88-116	140	1.47
		2016/5/27	2座, 25层/3梯8户	三房/88-96	288	2.78
大良	万科金城滨江	2016/5/24	13号楼, 47层/2梯4户	三房/106 四房/139	180	2.30
	大良碧桂园	2016/5/24	别墅	别墅/697-748	8	0.58
	恒大帝景	2016/5/26	6座, 35层/2梯3户 8座, 35层/2梯2户	五房/198-318	165	4.28
勒流	勒流碧桂园	2016/5/10	8座, 32层/2梯4户	三房/109-121 四房/214	121	1.5
龙江	碧桂园华府	2016/5/18	1,2座, 31层/2梯4户	三房/104-110	236	2.83
伦教	保利中央公园	2016/5/13	20、21座, 31层/2梯5户	三房/98-106 四房/120-138	300	3.58
		2016/5/24	29、30座, 28层/2梯5户	三房/98-106 四房/120-133	270	3.34
容桂	城光荟景	2016/5/12	8座, 31层/2梯4户	三房/104 四房/142-164	140	1.65
	龙光水悦熙园	2016/5/19	11,12座/2梯4户	三房/83-88 四房/124	248	2.5
	时代倾城	2016/5/27	14、15座, 20层/2梯4户	三房/88-116	152	1.63
	新幸福领汇家园	2016/5/27	15座, 15层/2梯4户	三房/105-117	173	2.24
			16、17座, 23层/2梯4户	四房/122-148		
怡翠晋盛	2016/5/27	10座, 38层/2梯4户	四房/126-164	110	1.61	

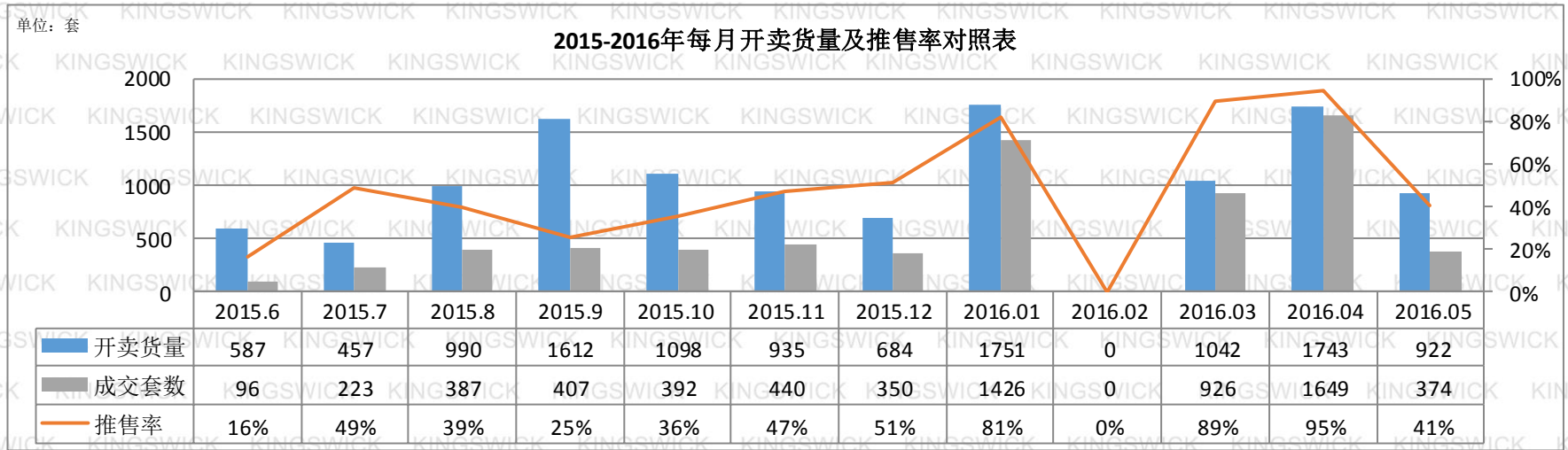


3.2.3 本月销售排名(金额排名)

排名	镇街	楼盘名称	签约金额 (万元)	套数	建面面积 (m ²)	建面均价 (元/m ²)	备注	套内面积 (m ²)	套内均价 (元/m ²)	近两月 是否开卖
1	陈村	碧桂园印象花城	113633	972	95792	11862	带装修	76946	14767	是
2	陈村	万科水晶城	20100	144	16636	12002	部分带装修	12818	15679	否
3	大良	恒大帝景	17463	91	15805	11049	带装修	12833	13608	是
4	陈村	荔园新天地	16829	161	15706	10715	带装修	12947	12998	是
5	伦敦	保利中央公园	15045	174	20273	7421	---	16933	8885	否
6	龙江	碧桂园华府	14158	184	19819	7143	带装修	15363	9215	是
7	乐从	M-city	14122	114	11360	12431	---	8465	16681	否
8	陈村	荔园悦享星醍	13016	114	11331	11487	部分带装修	8891	14639	否
9	北滘	美的君兰江山	12931	100	11979	10794	---	9773	13231	是
10	大良	万科金域滨江	11981	90	11956	10020	部分带装修	9655	12409	是
11	陈村	星英半岛	11607	117	11682	9935	---	9058	12814	否
12	勒流	勒流碧桂园	11172	131	15321	7292	带装修	12400	9009	是
13	乐从	怡翠晋盛	8611	62	6789	12683	---	5370	16033	否
14	大良	顺德华侨城	8263	22	5314	15549	含别墅	4878	16938	是
15	陈村	广佛颐景园	8147	71	6140	13268	部分带装修	4974	16378	是
16	北滘	深业城	7969	87	9502	8386	---	7460	10681	是
17	容桂	城光荟景	7905	89	10736	7362	带装修	8779	9004	是
18	大良	保利中环广场	7038	56	8243	8538	---	6733	10453	否
19	大良	敏捷畔海御峰	6866	40	6116	11225	---	5046	13605	是
20	乐从	保利公园里	6808	69	8788	7761	---	6624	10173	是



3.2.4 顺德重点项目本月开卖情况



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 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格升跌幅 (元/m ²)	装修标准 (元/m ²)	开盘当天成交 折扣	当日成交 (套)	消化率
容桂	凯蓝滨江名门	2016/5/1	4号楼	120	四房 五房	四房/72-98 五房/102	套内 9700	上涨 200	毛坯	--	18	15%
乐从	星际半岛	2016/5/1	5、6座	290	三房 四房	三房/109-120 四房/131-160	7000-7700	上涨 1000	毛坯	预存 5000 元享 开盘特惠 98 折	50	17%
容桂	龙光水悦熙园	2016/5/1	7栋	124	两房 三房	两房/109-120 三房/131-160	套内 8000	上涨 500	毛坯	--	19	15%
龙江	碧桂园·华府	2016/5/14	4座	118	三房	建面 104-110	8500	持平	带装修	--	94	80%
北滘	美的君兰江山	2016/5/21	27座	97	三房	建面 108-120	11000	持平	毛坯	预存 3 万享开 盘 98 折优惠	80	82%

地址 ADD. 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 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



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	深业城	2016/5/21	59 栋	96	三房 四房	建面/91-105 建面/113	8000-9600	上涨 1000	毛坯	诚意登记 1 万 抵 97 折	66	70%
大良	恒大帝景	2016/5/28	4 座	23	四房	建面 142-167	14000-16000	上涨 1000	带装修	预存 2 万可享 98 折优惠	23	100%
勒流	博澳城	2016/5/28	6 区 2 座、3 座	54	四房	建面 162-185	5700-5800	持平	毛坯		24	44%
住宅合计推货量：922 套						成交（开盘当日）：374 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
北滘	盈生林上湾	现场活动	5.28 大型美食亲子 DIY 嘉年华
陈村	广佛颐景园	现场活动	5.21-5.22 科技创新之旅
		现场活动	5.28-5.29 9DVR 科幻体验展
大良	保利碧桂园·悦公馆	现场活动	5.14-5.15 奇幻森林大历险活动
	保利中环广场	现场活动	5.8 趣味亲子运动会
	公园 1872	现场活动	5.14 星级美食学堂
	恒大帝景	现场活动	5.7-5.8 “给妈妈的爱”
		现场活动	5.14-5.15 印象亚洲

地址 ADD. 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 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

镇街	楼盘名称	活动类型	项目动态/折扣
	天悦湾花园	现场活动	5.21-22 环球嘉年华欧洲风情之旅
		现场活动	5.28-5.29 好莱坞之夜热辣美洲风
		现场活动	5.15 小小拍卖会
		现场活动	5.28 猪猪侠 3D 童画大剧场
勒流	博澳城	现场活动	5.8 欢乐儿童表演；爱心曲奇 DIY
		现场活动	5.15 舌尖上的顺德
		现场活动	5.21 商企成功人士交流分享会
	凯茵花园	现场活动	5.28 六一特辑活动
	勒流碧桂园	现场活动	5.20-5.22 "520 凭着爱"活动
龙江	保利上城	现场活动	5.7 环保社区行·亲子齐参与
		现场活动	5.22 “携手教育、快乐成长”亲子活动
		现场活动	5.28 美国队长主题活动
	碧桂园华府	现场活动	5.7 疯狂动物城角色扮演
伦教	保利中央公园	现场活动	5.14-5.15 保利国际杂技活动
		现场活动	5.28-5.29 小鸟愉快冒险之旅
	伦敦碧桂园	现场活动	5.8 美丽康乃馨，温馨母亲节
容桂	凯蓝滨江名门	现场活动	5.21-22 寻味顺德，味聚滨江
	龙光·水悦熙园	现场活动	5.8 美容养生鉴赏会
		现场活动	5.21-5.22 首届迷你航展

地址 ADD. 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 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

镇街	楼盘名称	活动类型	项目动态/折扣
		现场活动	5.29 精学培训亲子汇演
	时代倾城	现场活动	5.21-5.22 大型肉肉摆展及肉肉盆栽 DIY 活动
杏坛	君怡·金海岸	现场活动	5.8 “0” 元家电拍卖会

地址 ADD. 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 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



3.2.6 下月即将开卖项目

推售时间	镇街名	楼盘名称	推售范围	套数(套)	单元面积(m ²)	预计均价(元/m ²)	备注
2016-6月	北滘	美的翰城	17、18座	370	套内85-118	套内8000-9000	预存筹2万享受开盘98折
2016-6月	陈村	荔园·悦享星醍	2、4、5、6栋	227	建面88-123	9000-11000	待定
		广佛颐景园	5座	128	建面90-110	12000-14000	权证登记可享99折优惠
		藏珑华府	1、2、3座	370	建面83-119	12000-14000(带装修)	--
2016-6月	大良	天悦湾花园	8座	124	建面110-160	13000-15000	预存5千抵5万
		敏捷畔海御峰	7座	124	套内78-86	12000-15000(带装修)	--
2016-6月	乐从	乐从钜隆风度广场	1座	150	建面80-100	7000-9000	诚意登记享开盘98折
		星英半岛	17座	114	建面88	9000-12000	--
2016-6月	勒流	勒流碧桂园	6座	128	套内79-86	8000-10000(带装修)	身份证登记可享看盘额外99折
2016-6月	杏坛	君怡金海岸花园	四期	88	套内77-96	6000-7000	权证登记可享99折优惠
住宅合计(套):				约1823套			

(完)

地址 ADD. 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 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

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>

香港 · 广州 · 佛山 · 上海 · 南宁 · 太原 · 清远 · 韶关

地址 ADD. 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 TEL. (0757) 8321 8338 / 传真 FAX. (0757) 8321 8138