

佛山

月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

顺德区 SHUN DE



EXHIBIT SERVICE





顺德房地产市场监测报告

二〇一六年二月



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 6

二、 土地市场月度情况7

2.1 本月重点商住地块成交情况 7

2.2 下月新推重点地块情况 7

三、 住宅市场月度供求情况9

3.1 顺德区月度供求走势 9

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 15



一、 区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

■ 非限购房贷首付比例下调

来源：南方都市报 2016-2-3

临近过年，“央妈”提前给楼市发红包。央行宣布在不限购的城市，居民购买首套普通住宅，首付最低可下浮5个百分点至两成，购买第二套房在首套房未结清贷款时，亦可最低首付三成。显然，这是央行为响应去年底中央经济工作会议提出的“去库存”而放出的重磅利好。对于二三线城市而言，首付降低意味更多人能够着置业门槛。

经纬点评：

2月份在历史上并不是政策密集出台的阶段，本次政策调整或为2016年房地产政策的宽松定下了基调。首付比例的下降有利于进一步降低置业门槛，其中对二套房首付标准的调整对改善型需求刺激力度更大。即将到来的小阳春，预料政策的短期刺激最为显著。

■ 央行等三部门上调公积金存款利率

来源：21世纪经济报道 2016-2-17

2月17日，央行、住建部和财政部印发通知，决定自2月21日起将职工住房公积金账户存款利率统一调整为按一年期定期存款基准利率执行。

此前，职工住房公积金账户存款按照归集时间区分利率档次，具体而言，当年归集和上年结转的分别按活期存款和三个月定期存款基准利率计息。此次调整后，公积金存款账户利率将提高至1.50%。

住建部等三部门发布《全国住房公积金2014年年度报告》介绍，单位和职工每月应分别按不低于职工上一年度月平均工资的5%缴存住房公积金，最高缴存比例原则上不高于12%。单位和职工个人缴存的住房公积金均属于职工个人所有。利息收益上，住房公积金管理中心按人民银行规定利率向缴存职工计付利息。

经纬点评：

此前公积金过低的存款利率令收益形同鸡肋，造成大量的资金沉淀甚至贬值。调整后的公积金利率对标一年期定存利率，相当于政府鼓励工薪阶层积极缴纳公积金，有利于保



证公积金资金池的稳定性。

■ 佛山契税最高减少 2% 首套房 150 万可省税 2.25 万

来源：21 世纪经济报道 2016-2-17

根据国务院有关部署，现就调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策通知如下：

一、关于契税政策

(一) 对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。

(二) 对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。

家庭第二套改善性住房是指已拥有一套住房的家庭，购买的家庭第二套住房。

经纬点评：

传统小阳春到来前降首付、减契税等利好不断，确实降低了置业门槛及费用，对客户置业信心提振较大。广佛政策的差异化又进一步拉大，将继续刺激广州客户的外溢置业。

■ 省府发布去库存文件 广州应调整限购区域

来源：网易房产 2016-2-29

广东省政府官网发布《广东省供给侧结构性改革总体方案（2016—2018 年）》及五个行动计划的通知，其中包括《广东省供给侧结构性改革去库存行动计划（2016—2018 年）》

（以下简称“去库存计划”），将限购、库存、首付、保障房、土地等所有楼市关键词一网打尽，并特意指出“广州市应及时调整执行住房限购政策的行政区域范围”，意味着千呼万唤的放松限购终于有了眉目。

重点政策一：取消过时限购措施，广州应及时调整限购范围

重点政策二：必要时暂停新增房地产开发用地供应

重点政策三：停止 90/70 政策

重点政策四：对港澳居民可放开限购 调整房地产外资准入政策

重点政策五：商业贷款首付最低两成



重点政策六：适当降低商品住房价格

重点政策七：支持老旧小区居民置换新房

经纬点评：

上述重点政策，大部分是解除近年调控政策中行政约束的因素。亮点在于，多次政策放松均避免涉及的广州限购政策红线，在《方案》中给出了一定的调整空间。预计调整范围会首先从外围库存较大的区域开始，试探市场反应后或会逐步往中心区推行。

■ 事关 7.5 亿人 中国未来不再建设封闭小区

来源：新华社 2016-2-23

中共中央、国务院近日发布关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见。这是时隔 37 年重启的中央城市工作会议配套文件，通过一个个破解城市发展难题的“实招”和“时间表”，勾画了“十三五”乃至未来一段时间中国城市发展的具体“路线图”，将影响 74916 万中国城镇常住人口的生活。

意见提出，我国新建住宅要推广街区制，原则上不再建设封闭住宅小区。已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开，实现内部道路公共化，解决交通路网布局问题，促进土地节约利用。另外要树立“窄马路、密路网”的城市道路布局理念，建设快速路、主次干路和支路级配合合理的道路网系统。打通各类“断头路”，形成完整路网，提高道路通达性。科学、规范设置道路交通安全设施和交通管理设施，提高道路安全性。

经纬点评：

意见着眼于城市规划建设的高度，打通内部街区，令道路资源共享以解决交通堵塞的问题。但是意见的实施未来会面临一系列的法理难题，以及现有封闭小区的业主权益如何保障的问题。

1.2 城市规划与建设资讯



无

二、 土地市场月度情况

2.1 本月重点商住地块成交情况

(暂无记录)

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/㎡)
伦敦								
2016/3/13	TD2016(SD)WG0003	伦敦大成围滨江路以东、新325国道以北地块	商住	6.75	1.0 < FAR ≤ 2.7	18.22	29096	1597
								
<p>分析：本地块交通条件较佳，且有一定的水景资源。伦敦目前供应靠保利中央公园支撑，货量供应较为单一。本地块开发可为伦敦增加新货供应及可选择性。</p>								
2016/3/7	TD2016(SD)WG0002	伦敦大成围新城路以西、南苑西路以南地块	商住	7.46	1.0 < FAR ≤ 2.9607	22.09	31595	1430
								
<p>分析：地块位于伦敦南部新兴片区，周边已经有多个成熟居住小区，可享受伦敦传统中心配套，位于两条干道交汇处，通道性较好。</p>								

乐从								
2016/3/30	TD2016(SS) WG0009	乐从镇天虹路南 侧、永盛路以西地 块	商住	12.07	1.0<FAR ≤3.99	48.12	216543	4500



分析：地块规模适中，商业指标限制宽松，可打造较纯粹的住宅氛围。地块周边有地铁6号线及广佛环线规划利好，道路交通便利，可享受佛山新城各类配套，总体条件优质。

容桂								
2016/3/31	TD2016(SS) WG0010	容桂容里居委会 建丰路以西、昌明 西路以东地块	商住	11.2	1.0<FAR ≤3.0	33.6	56157	1671

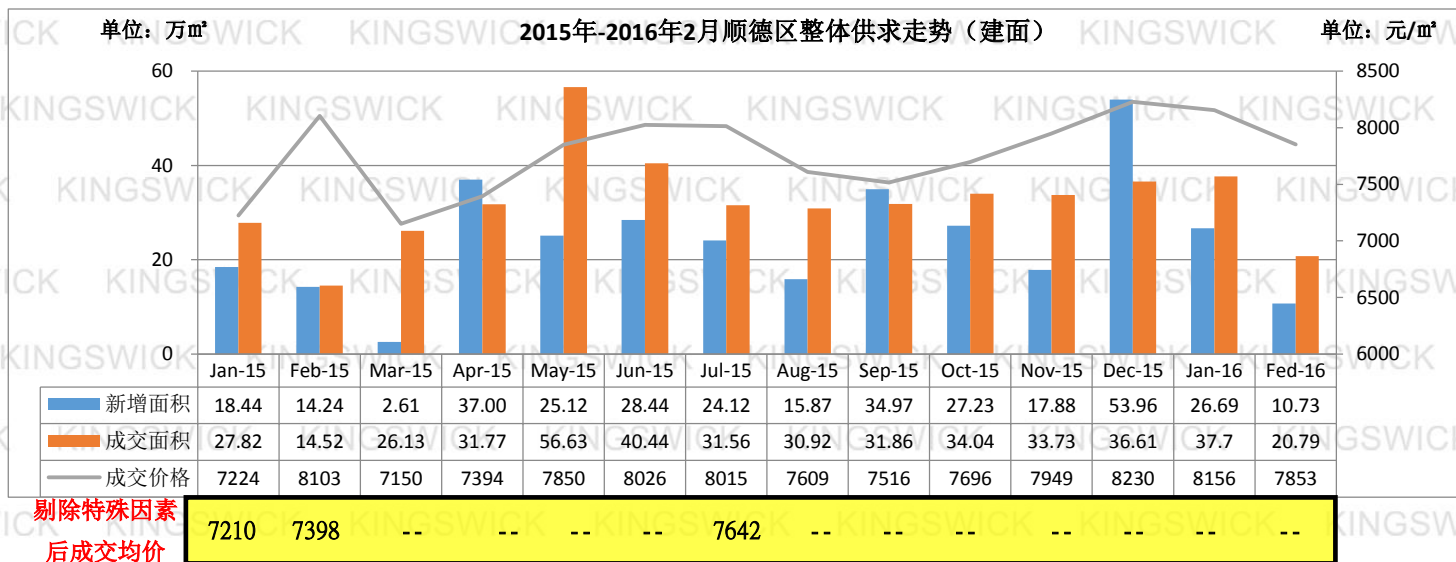


分析：地块为三旧改造项目，规模适中，紧邻眉蕉河，有一定景观资源，交通较便利。但地块周边以产业为主，可能对居住舒适度有一定影响。



三、住宅市场月度供求情况

3.1 顺德区月度供求走势



数据来源：经纬数据中心

顺德区2月新增供应875套，同比下降14%，环比下降64%；预售供应面积10.73万m²，同比下降24%，环比减少60%。成交方面，1月成交单位1689套，同比上升35%，环比下降43%；成交面积20.79万m²，同比上升29%，环比下降45%；成交均价7853元/m²（折合套内均价8315/m²），同比下降3%，环比下降4%。

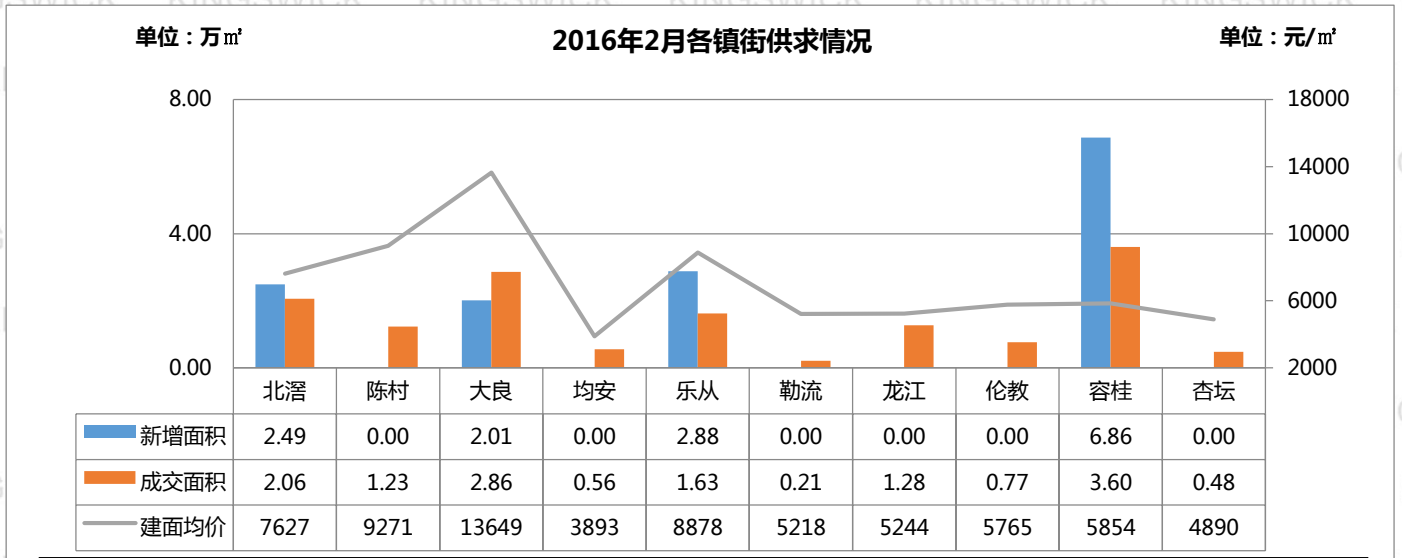
新货欠奉，节后楼市迅速升温。回顾整个二月份，顺德并没有新货入市，全区基本以自然销售为主。尽管受到春节假期影响，成交一度停滞。但节后成交恢复却比往年要迅速，主要得益于频繁出台的政策刺激，楼市迅速升温下涨风四起，羊群效应下客户考虑周期明显缩短。

三月推新力度可望加大，多个全新项目亮相，广佛板块或价格领涨。传统的3月小阳春到来，在整体楼市成交火热的背景下，多个项目抓紧作出推货铺排。预料3月会有多个全新项目亮相，包括勒流碧桂园、碧桂园印象花城、恒大帝景等品牌开发商的项目，将有效提升全区楼市氛围。其中，顺德片区的广佛交界位置，价格洼地较为明显，在得到成交保证下，部分热销项目或有提价底气。



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



1月成交面积	10.05	2.94	8.48	1.41	3.47	0.6	4.32	0.87	4.21	1.35
	4.23	6.48	7.59	1.99	4	1.57	0.43	1.52	5.06	5.06
	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	1.07
4.68	6.80	3.86	3.92	2.33	1.96	1.61	0.71	1.07	1.07
5.15	6.99	3.80	4.27	4.08	2.23	0.66	1.44	1.30	1.30



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)
大良	招商公园 1872	2016/2/26	7、8 座, 30 层/2 梯 3 户	四房/142-194	174	2.92
勒流	勒流碧桂园	2016/2/5	1、2 座, 16 层/2 梯 2 户	四房/145 复式/267	52	0.85
北滘	美的翰城	2016/2/3	嘉园 15、16 座, 27 层/2 梯 4 户	三房/85 四房/106-118	203	2.42
陈村	荔园悦享星醍	2016/2/2	1 栋, 25 层/2 梯 4 户 3 栋, 26 层/3 梯 6 户	两房/72 三房/88-123	338	3.25
杏坛	嘉信绿景花园	2016/2/3	3 号楼, 28 层/2 梯 4 户	三房/104-105 四房/132	108	1.28
合计:					875	10.72



3.2.3 本月销售排名

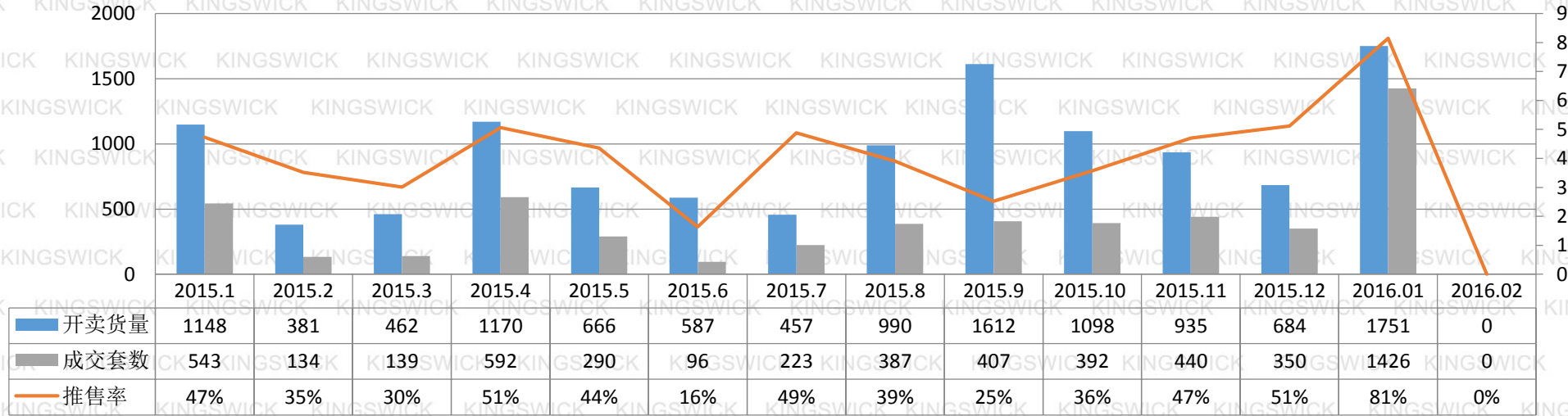
排名	楼盘名称	镇街	签约金额 (万元)	套数	建面面积 (㎡)	建面均价 (元/㎡)	备注	套内面积 (㎡)	套内均价 (元/㎡)	近两月 是否开卖
1	荔园悦享星醍	陈村	15296	180	17284	8849	带装修	13812	11074	是
2	万科水晶城	陈村	11724	90	10930	10726	部分带装修	8582	13660	是
3	美的君兰江山	北滘	10801	66	13728	7868	部分带装修	11504	9388	是
4	荔园新天地	陈村	9777	111	11177	8747	部分带装修	9203	10623	是
5	碧桂园桂澜山	北滘	7946	68	8647	9188	带装修	7108	11178	是
6	怡翠晋盛	乐从	7191	60	6612	10875	---	5223	13768	是
7	保利东湾	乐从	7119	29	5983	11898	---	4934	14429	否
8	星英半岛	陈村	4396	56	4999	8793	---	3814	11525	否
9	顺德华侨城	大良	4294	16	3474	12358	含别墅	3052	14068	否
10	佳兆业金域天下	容桂	3847	76	8660	4442	---	7057	5451	否
11	太平洋国际	陈村	3589	57	4352	8247	---	3370	10651	是
12	保利中央公园	伦敦	3455	39	4794	7206	---	3990	8658	否
13	风度花园	乐从	3432	40	4512	7605	---	3797	9037	是
14	美的翰城	北滘	3330	42	4779	6968	部分带装修	3917	8501	是
15	星际半岛	乐从	3297	33	4338	7600	含别墅	3650	9032	是
16	敏捷畔海御峰	大良	2773	21	2959	9372	---	2392	11593	是
17	深业城	北滘	2740	34	3889	7044	---	3006	9114	是
18	凯顺楼	大良	2723	61	5412	5030	---	4230	6436	是
19	容桂碧桂园	容桂	2534	11	2799	9054	部分带装修	2490	10180	否
20	碧桂园华府	龙江	2491	32	3632	6858	带装修	3010	8274	是



3.2.4 顺德重点项目本月开卖情况

单位：套

2015-2016年每月开卖货量及推售率对照表



数据来源：经纬数据中心



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
顺德	时代地产	大型活动	2.26 开启 50KM 徒步活动报名。
顺德	金海地产	大型活动	2.23 在君兰高尔夫球场举行“金海控股新春杯”邀请赛。
顺德	碧桂园集团	优惠活动	2.4-2.15 碧桂园佛肇区域 10 盘联展，推出多重优惠。
顺德	美的地产	优惠活动	2.4-2.7、2.22 每天中午 12:00 佛山美地会微信公众号万元红包天天送。
大良	招商公园 1872	现场活动	2.20-2.21 灯笼&满记汤圆 DIY，元宵灯谜等活动。
	敏捷畔海御峰	现场活动	成交即送 28888 元礼包，还有首付免息分期钜惠、成交幸运砸金蛋、转介成交即送管理费等三重“猴”礼活动。
容桂	香缤一号	优惠活动	即日起至 2.29，成交客户即可参加“百元现钞任性数”活动。只要在限定的时间里，正确数出钞票的数量，即可抵购房价。
	龙光水悦熙园	现场活动	2.20-2.21 齐天大圣闹元宵活动。
	时代倾城	现场活动	百万家电 1 元起拍卖活动。
	凯蓝滨江	现场活动	2.21 当天销售中心汤圆免费试吃，猜灯谜活动。
	颐澳花园	现场活动	元宵节期间推出甜蜜汤圆 DIY 及 2000 元豪礼派送活动。
北滘	尚悦名都	现场活动	大型欢乐闹元宵游园活动，有如意风车 DIY、“我猜我猜我猜猜猜”，猜灯谜赢奖品、DIY 汤圆、传统糖画等。
	美的翰城	优惠活动	春节不打烊，2.8-2.22 推出新年置业五重礼。
			新春置业五重礼优惠活动倒计时。
			2.27-2.28 “侏罗纪历险记”。
	美的君兰江山	优惠活动	新春购房季推出特惠，团购可享折上折。
顺德碧桂园桂澜山	加推销售	预计 5 月加推下一批洋房新品，三四房户型，售价待定。	
伦敦	保利中央公园	现场活动	2.27-2.28 恐龙蛋涂鸦、亲子沙画 DIY 3.5 品牌发布会
	嘉好悦园	现场活动	2.19 到访客户均可以获得财神爷利是一封。
勒流	勒流碧桂园	现场活动	在军体拳表演搏击展示、高端礼仪展示、防爆队展示后，还举行了吉祥物小勒比和皇家马车物业巡演。

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	活动类型	项目动态/折扣
杏坛	粤晖花园	现场活动	1.30“欣赏·杏坛”微摄影比赛的评审活动在售楼部隆重举行。
陈村	广佛颐景园	现场活动	周末到访客户可参加抽奖，最高赢取巴厘岛豪华双人游，到访送大米。
龙江	保利上城	现场活动	DIY 剪纸&灯笼，猜灯谜活动。
	碧桂园华府	现场活动	猜灯谜、利是封回收大行动、机动游戏、砸金蛋送金猴、新春五重礼。

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
大良	2016-3	恒大帝景	1-3座	270	套内 78-116	套内 14000-15000 (带装修)	3月中旬开放样板间，3月底正式开售，预存3千享98折
	2016-3	敏捷畔海御峰	5、14栋	166	套内 95-170	套内 10500-11700	预存3万元可享额外92折
容桂	2016-3	时代倾城	1、6座	180	套内 71-106	套内 8500 (带装修)	预存1万享5万优惠
勒流	2016-3	勒流碧桂园	1、2座	52	套内 117-238	套内 5000-5500 (部分带装修)	三房单位认筹1万抵2万优惠，复式单位认筹3万抵5万优惠
陈村	2016-3	广佛颐景园	7座	152	建面 82-109	建面 10000-10500 (带装修)	预存1万抵3万
北滘	2016-3	美的翰城	15、16座	203	套内 85-118	套内 7800-9000	冻结2万享开盘98折
	2016-3	碧桂园桂澜山	1、2、4座	--	建面 92-123	建面 8500-11000 (带装修)	预存2万可享受97、98折
住宅合计(套)						1023	

(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