

# 佛山

# 月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

顺德区 SHUN DE





# 顺德房地产市场监测报告

二〇一六年三月



## 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 .....	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(金额排名).....	10
3.2.4 顺德重点项目本月开卖情况.....	11
3.2.5 本月楼盘动态.....	12
3.2.6 下月即将开卖项目.....	14



## 一、区域发展资讯

### 1.1 区域经济及政策资讯

(本月暂无区域经济及政策资讯)

### 1.2 城市规划与建设资讯

#### ■ 顺德举行储备土地推介会

来源：珠江商报 2016-3-11

此次推介会推出 26 块经营性用地，19 项三旧改造项目，总面积超过 160 万平方米。

此次推介会阵容庞大，吸引了北上广深佛等 9 城 60 家房企参与。

推介会首先由彭聪恩区长发表致辞，“顺德区商品住房存量不多，“去库存”的压力较少，土地投资价值前景非常乐观。对于广大投资者而言，这是一个千载难逢的入市时机”，彭区长称。此外，彭区长还表示广州地铁 7 号线延长线将在今年 8 月前动工，西朗至大良的地铁 11 号的规划也将在年内出台。

在土地推介环节上，也是亮点不断。“去年佛山土地市场热点在南海，顺德缺乏亮点”，主持人广州乐怡总经理罗健和称。他认为佛山的热销来自于广州的市场力量，顺德更加需要关注来自广州的需求。他表示靠近广州的土地资源面临枯竭，广州南站是广州政府的最后留用地，区域定位已被拔高至泛珠三角 CBD，未来广州热点将会出现南站片区。“广州有需求，佛山有资源，广州和佛山是天造地设的一对，顺德紧靠广州南站，应该好好把握这个机会”。

经纬点评：

近年广佛板块成交火热，但顺德接壤区域的成交热度还及不上南海片区。本年土地推介会除时间较往年提前，有意率先吸引开发商关注外，也着重关注广州外溢需求，北部三镇的地块资源推出较多，此外良桂中心德胜河两岸也是重点供地片区，整体地块供应质地较好。

## 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
2016-3-30	TD2016(SD)WG0009	佛山新城乐从镇天虹路南侧、永盛路以西	商住	12.07	48.12	372543	7742	福建中维房地产开发有限公司

- 限高 150 米，北侧留有景观及水源保护控制线；
- A 区：净用地面积：19388.37 m<sup>2</sup>，计容建筑面积：≤96941.85 m<sup>2</sup>；
- B 区：净用地面积：59495.89 m<sup>2</sup>，计容建筑面积：≤ 237983.56 m<sup>2</sup>；
- C 区：净用地面积：41794.5 m<sup>2</sup>，计容建筑面积：≤ 146280.75 m<sup>2</sup>；
- 设置广佛地铁一号线：新城东站
- B 区：要求建立社区卫生服务站、托老所、文化活动室和不少于 12 个班的幼儿园；
- C 区：要求建立社区居委会和社区警务局



分析：本地块交通条件较佳，周边规划广佛线地铁一号线：新城东站、以及佛山地铁 6 号线；且有政府规划道路与华阳桥交界。北面即为东平河潭州水道，拥有一线的江景资源。此地未来将打造成区域标杆项目，项目将主打高端江景大平层单位。

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
2016-3-30	TD2016(SD)WG0010	佛山市顺德区容桂容里居委会丰路以西、昌明西路以东地块	商住	11.20	33.6	56157	2350	深圳市钜创投资有限公司

- 限高 120 米；绿地率≥3%
- 设置幼儿园（设置一间 9 班或以上规模的幼儿园，要求独立占地，用地面积≥4500 平方米，计算容积率建筑面积≥2400 平方米）。
- 结合绿地安排居民户外健身场地及健身设施。

- 设置社区卫生服务站（≥50 平方米）；社区服务站（≥300 平方米）；社区警务室≥50 平方米；社区居委会（≥300 平方米）。以上设施应临城市道路合并设置，保证全部或 50%以上的面积设在首层，且有方便独立对外出入口。



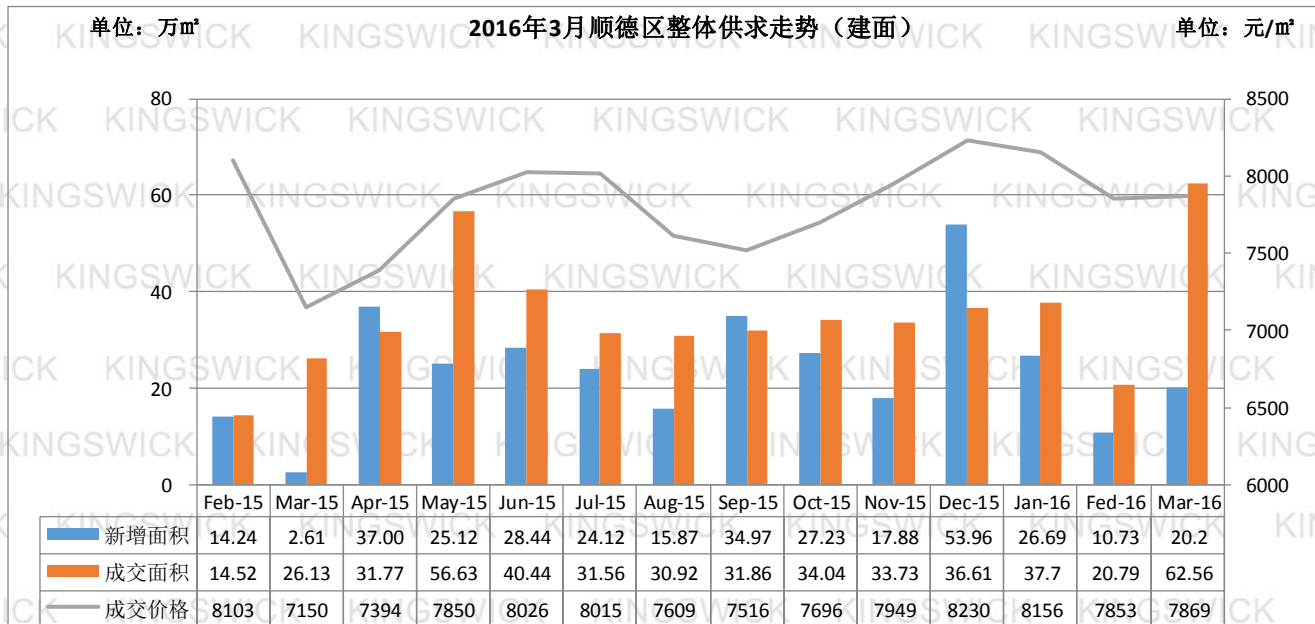
分析：本地块交通条件较好，临近容奇大桥和碧桂公路，且有容桂轻轨驳接。出让地块宗地面积较大，周边楼面价较低，地块周边配套暂时不算成熟，可是受到德胜新城规划的辐射；借助眉蕉河的景观优势，该片区可以打造为高端商住项目。

## 2.2 下月新推重点地块情况

(本月暂无重点地块供应)

## 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

7225 8079 7210 7398 -- -- -- -- 7642 -- -- -- -- 7927

数据来源: 经纬数据中心

顺德区3月新增供应1517套, 同比**上涨586%**, 环比**上涨73%**; 预售供应面积20.2万㎡, 同比**上涨674%**, 环比**上涨88%**。成交方面, 3月成交单位5153套, 同比**上升151%**, 环比**上升205%**; 成交面积62.56万㎡, 同比**上升139%**, 环比**上升201%**; 成交均7869元/㎡(折合套内均价9703/㎡), 同比**上升10%**, 环比**上升0.2%**。

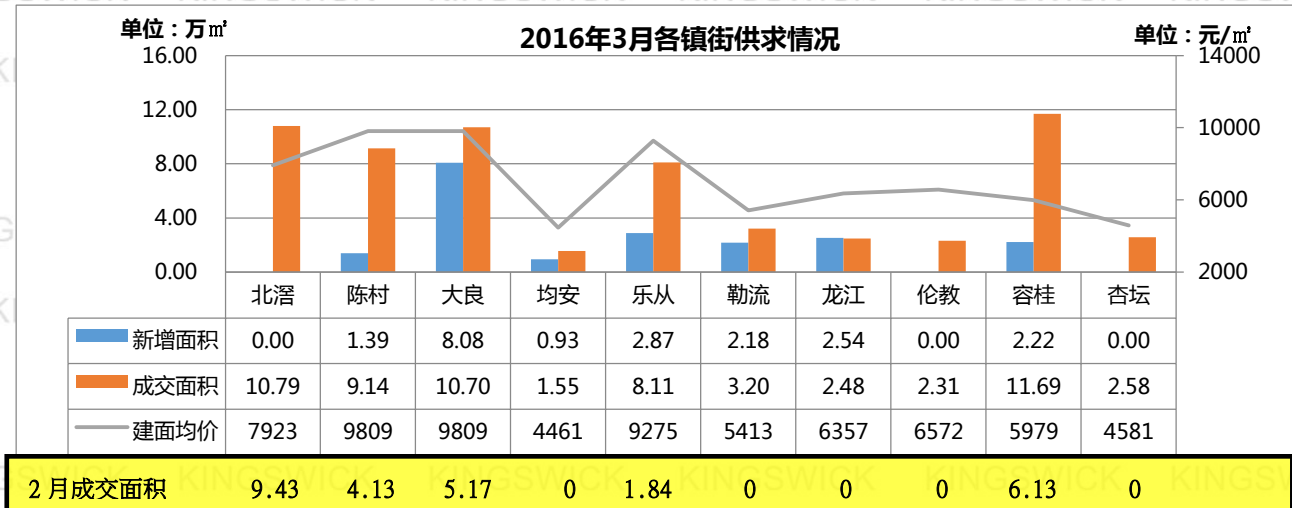
推盘不停歇, 恒大帝景和美的助力顺德大本营。春节过后, 3月中旬至今顺德成交量异常火热破千套, 提前“入夏”; 部分项目维持推盘节奏, 以补充在售货源或抓紧消化春节期储备的客源。恒大首次携带装修入驻顺德, 引起全程轰动, 首日开盘消化超8成。

三级镇街成交异常火爆。3月初部分项目新货集中网签将在3月中下旬显现, 从而为3月表观数据带来支撑。部分品牌房企的项目也将持续亮相和新货入市加推, 如恒大帝景、时代倾城、美的翰城和怡翠晋盛花园等, 调降首付的政策利好叠加品牌项目入市, 或可因此缩短因春节到3月初造成的市场冷却周期。



## 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 <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增建面 (万m <sup>2</sup> )
陈村	广佛颐景园	2016/3/1	7栋, 32层/2梯5户	三房/82-109	152	1.39
大良	敏捷畔海御峰	2016/3/3	B区5幢, 31层/2梯3户	四房/142-201	93	1.53
大良	恒大帝景	2016/3/8	1、2、3座, 31层/2梯3户	三房/90-109 四房/133-142	270	2.89
大良	顺德华侨城	2016/3/16	1座, 15层/2梯2户	四房/237.29-243.77	28	0.67
大良	恒大帝景	2016/3/23	9座, 33层/2梯2户	五房/324.28-324.91 复式/1708.02	63	2.18
大良	西山上筑	2016/3/24	15栋, 18层/2梯4户	三房/102.54-103.63 五房/149.03	70	0.80
容桂	凯蓝滨江名门	2016/3/16	1座, 32层2梯4户	三房/77.07-106.15	120	1.13
容桂	时代倾城	2016-3-30	5座, 25层/2梯4户	三房/96 四房/130	96	1.09
均安	塞纳豪庭	2016/3/17	1座, 25层/2梯4户 6-11栋/别墅	两房/77.86-78.13 四房/157.47-157.49 别墅/224.83-355.37	105	1.43
乐从	风度花园	2016/3/22	8座, 18层/2梯3户	三房/105-142	52	0.61
	保利拉菲	2016-3-30	10、13座, 25层/2梯4户	三房/110-117 四房/107-147	188	2.26
龙江	碧桂园华府	2016/3/22	3、4座, 31层/2梯4户	三房/104-111	236	2.54

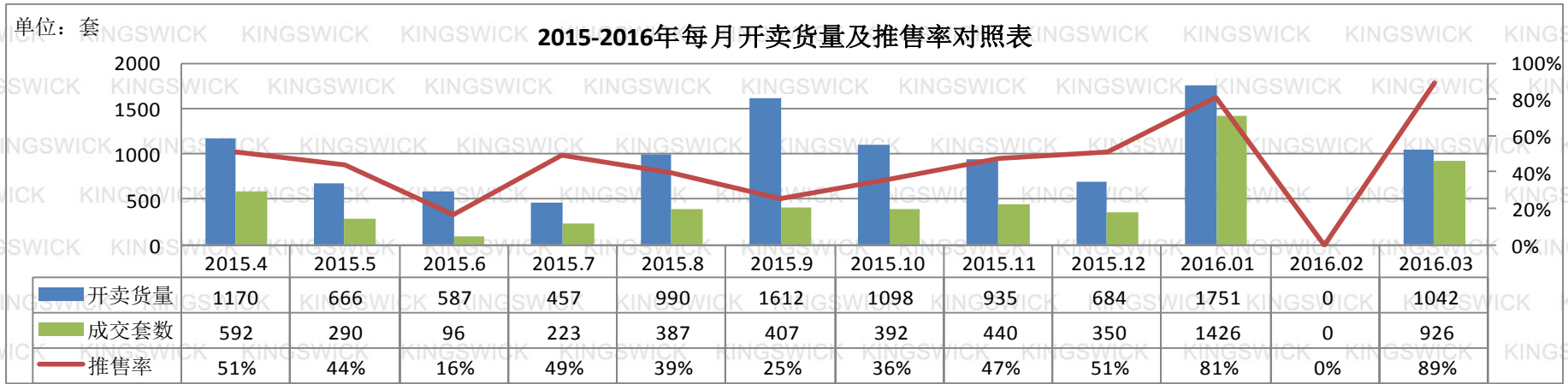


## 3.2.3 本月销售排名(金额排名)

排名	楼盘名称	镇街	签约金额 (万元)	套数	建面面积 (m <sup>2</sup> )	建面均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注	套内面积 (m <sup>2</sup> )	套内均价 (元/m <sup>2</sup> )	近两月 是否开卖
1	恒大帝景	大良	33510	259	33016	10149	带装修	24778	13524	是
2	怡翠晋盛	乐从	25719	209	22818	11271	——	18000	14288	是
3	万科水晶花园	陈村	21854	151	19401	11264	——	15294	14289	是
4	美的翰城	北滘	20952	208	24788	8452	部分带装修	20438	10251	是
5	星英半岛	陈村	19184	232	21233	9035	——	16262	11797	是
6	广佛颐景园	陈村	18637	172	16547	11263	部分带装修	13277	14036	是
7	美的广夏花园	北滘	17986	363	27319	6583	部分限价房	22664	7935	是
8	美的君兰江山	北滘	17123	85	19657	8710	部分带装修	16455	10406	是
9	时代倾城	容桂	16467	236	24853	6625	部分带装修	20055	8210	否
10	保利东湾	乐从	12820	41	9943	12893	——	8332	15386	是
11	畔海御峰花园	大良	11601	79	11368	10204	——	9236	12560	否
12	荔园悦享星醍	陈村	11598	129	12473	9298	带装修	9922	11689	是
13	顺德华侨城	大良	11331	25	6310	17957	含别墅	5772	19629	是
14	太平洋国际	陈村	10288	176	12422	8282	——	9611	10704	是
15	保利拉菲	乐从	10015	106	13146	7618	——	10544	9498	是
16	保利中央公园	伦教	9947	111	13899	7156	——	11576	8592	是
17	碧桂园华府	龙江	9648	133	14318	6738	带装修	11339	8508	是
18	博澳城	勒流	8665	117	19562	4429	——	16035	5404	是
19	深业城	北滘	8372	86	11506	7276	——	8916	9390	是
20	城光荟景	容桂	7856	95	10801	7273	带装修	8880	8846	否



### 3.2.4 顺德重点项目本月开卖情况



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 <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	价格升跌幅 (元/m <sup>2</sup> )	装修标准 (元/m <sup>2</sup> )	开盘当天成 交折扣	当日成交 (套)	消化率
大良	恒大帝景	2016/3/27	68 栋	333	三房 四房 五房	三房 79-118 四房 133-142 五房 325	12000-13000	持平	带装修	--	271	81%
北滘	美的翰城	2016/3/19	15、16 座	203	三房 四房	三房 103 四房 130/143	8010-9614	持平	毛坯	--	200	99%
勒流	勒流碧桂园	2016/3/19	1、2、3、4 四 栋	506	三房 四房	三房 79-118 四房 160-200	8200-10400	持平	带装修	--	455	90%
住宅合计推货量：1042 套						成交（开盘当日）：926 套						

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



### 3.2.5 本月楼盘动态

镇街	楼盘名称	活动类型	项目动态/折扣
伦敦	保利中央公园	现场活动	3.5 售中心举行品牌发布会,诗柳儿童艺术剧团、爱心屋成立举行合作联盟授牌仪式,侏罗纪公园恐龙展。全新二期“温莎花园”主题示范区将正式开放。
	嘉好悦园	现场活动	3.27 3.28 认筹;韩国烧烤主题+DIY 手机壳;加推全新二期。
北滘	顺德碧桂园	现场活动	3.5 新中式样板房开放,张建国教授画展、中国风旗袍模特 show、怀旧金曲演绎、美女厨房烘焙,礼品送出。
	美的翰城	现场活动	3月5日开始认筹。
	顺德碧桂园·桂澜山	现场活动	3.27 秘密花园狂欢 Par-相亲活动。
	美的君兰江山	暖场活动	3.28-4.30 举办微信集赞送疯狂动物城门票。
勒流	勒流碧桂园	现场活动	3.5 小勒比梦幻王国嘉年华-大型魔术表演、奇幻迷宫、魔幻城堡、梦幻旋转木马、小勒比 3D 情景体验等等活动。 3.7 实体示范区/小勒比梦幻王国同步开放。
		优惠活动	3.6-3.10 9D 太空体验仓、奇趣魔术表演及现场教学、小勒比音乐节、实体示范区、小勒比梦幻王国同步开放。
	涛汇御河湾	现场活动	洋房 1 万抵 2 万, 商铺/复式/大平层 3 万抵 5 万钜惠, 旧业主/旧筹推介成功签约后新旧业主获赠 1 年物管费。
杏坛	涛汇豪庭	现场活动	3.27 美甲活动。
	嘉信绿景花园	现场活动	3.12 3 号楼开放发售。
龙江	龙湖春江名城	现场活动	3.5-3.6 龙湖春江名城, 到访即可领取特级玫瑰。
	碧桂园·华府	优惠活动	3月8日女神节-3.8 折大润发商品, 新春 97 折, 洋房补贴 100001 元, 商铺 20000 元, 新居家电基金 50000 元, 老带新各获 3 年管理费。

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
	保利上城	现场活动	3.19-3.20 俄罗斯杂技节。 3.27-3.28 俄罗斯杂技节+魔术表演。
	保利德胜湾	现场活动	3.5 -3.6 一秒变女神，专业时尚老师就餐场合着装和全方位的西餐基础只是讲解；贵族范儿的用餐礼仪演示。 3.12 亲子迷你2公里马拉松赛程。 3.21 亲子接力赛、长跑；蛋糕派对、迪士尼人偶舞蹈表演。 3.27 举办外展，舞狮跳舞，物业风采展示。
	容桂碧桂园	优惠活动	现场活动礼包：购房至高享额外97折；新居家电基金；以“10000元/套”促销；老带新送物业费。
容桂	时代倾城	优惠活动	3.10 二期开盘，首付5万，送装修；首付18个月超长分期。
	龙光水悦熙园	现场活动	3.11 慈善春节拍卖会。
	新幸福领汇	现场活动	3.25 新幸福房地产杯——校园歌手大赛。
	碧桂园·凤凰湾	现场活动	3.27 举办外展，舞狮跳舞，物业风采展示。
	美的·御海东郡	优惠信息	3.28 加推5栋88-118㎡，首付5万认筹；3万抵95折。

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 <sup>2</sup> )	预计均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
2016-4月	陈村	广佛颐景园	--	192	建面 82-91	建面 12000 (带装修)	预存 1 万可享 3 万优惠
		荔园新天地	6 栋	192	建面 90-120	待定 (带装修)	目前购房预存 1 万享 5 万优惠
2016-4月	容桂	美的御海东郡	--	--	套内 88-116	待定	凭身份证登记可享开盘 95 折优惠
2016-4月	北滘	美的翰城	17、18 座	--	套内 85-118	待定	--
2016-4月		深业城	58 栋	104	建面 90-112	待定	--
2016-4月		美的君兰江山	28 栋	--	建面 89-120	待定	预存 3 万抵 98 折优惠
2016-5月	龙江	碧桂园龙江华府	二期	--	建面 79-260	建面 8500-10000 (带装修)	--
2016-4月		龍江中心	--	464	套内 80-98	套内 7300-7500	预存 5000 可享 98 折优惠
2016-4月	大良	博澳城	--	--	建面 120-170	建面 6000	--
住宅合计(套):				760			

(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