

# 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

二〇一六年十月



## 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。



# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

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

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



## 目 录

### 一、 区域发展资讯 .....5

#### 1.1 区域经济及政策资讯 ..... 5

#### 1.2 城市规划与建设资讯 ..... 5

### 二、 土地市场月度情况 .....6

#### 2.1 本月重点商住地块成交情况 ..... 6

#### 2.2 下月新推重点地块情况 ..... 8

### 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(金额排名) .....15

##### 3.2.4 顺德重点项目本月开卖情况 .....17

##### 3.2.5 本月楼盘动态 .....20

##### 3.2.6 下月即将开卖项目 .....24



## 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

(本月暂无区域经济与政策资讯)

## 二、 土地市场月度情况

### 2.1 本月重点商住地块成交情况

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
2016/10/13	TD2016 (SD) WG0021	陈村镇金铝南路南侧 04-01 地块	商住	6.87	17.18	175188	10195	佛山招商房地产有限公司

- 限高 120 米；
- 需要设置一间规模不少于 12 个班的幼儿园；
- 限高 95m；



分析：地块方正，易于规划；地处于佛陈路，往西沿佛陈路进入禅桂核心区，往东通过北滘接驳广州南，交通较为便利；周边目前商业配套缺乏，主要为金属交易市场为主。

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
2016/10/31	TD2016 (SD) WG0024	顺德区大良街道水一方地块	商住	4.02	10.65	85290	7998	广州市达晖君晨房地产投资有限公司 (中惠熙元)

- 限高 70m；



分析：地块呈现长条形，不易于园林整体打造；地块东北侧全部临河，自然景观较好；周边比较靠近大良传统中心区域，周边配套比较方便。

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
2016/10/20	TD2016 (SD) WG0022	伦教伦常中路以东、西宁路以南 1 号地块	商住	0.47	1.64	12052	7349	佛山市顺德区智合房产有限公司

➢ 限高 80m;



分析：分析：地块规模相对较小，而且周边主要分布自建房；地块处于伦教传统中心城区，周边配套较为便利；位于伦教主干道上，北达北滘，南达大良，交通通达性好。

## 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㎡)	建面(万㎡)	容积率	起始总价 (万元)	楼面地价 (元/㎡)
2016/11/14	TD2016 (SD) WG0026	容桂东堤路以南、 兴隆路以东地块 (10号地)	商住	1.65	5.96	1.0 < FAR ≤3.6	22737	3817

➤ 限高 130m;



分析：地块不算方正，而且总体规模比较小；西侧为德胜创意园，周边配套较为成熟；北向有德胜河江景资源，但是总体景观面较窄。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万㎡)	建面(万㎡)	容积率	起始总价 (万元)	楼面地价 (元/㎡)
2016/11/14	TD2016 (SD) WG0025	顺德新城德胜商务 区金桂路以西、兴 业路以北地块	商服	2016/11/14	2.70	13.50	36450	2700

➤ 容积率≤5.0，建筑物限高 230M;



# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

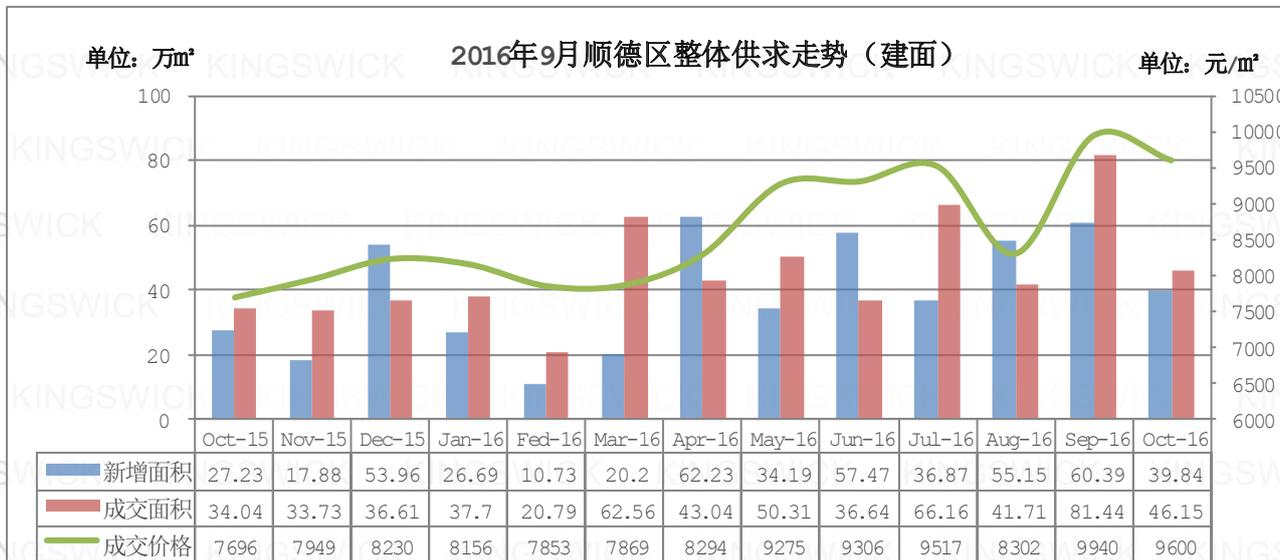


分析：地处德胜新城核心区域，城市配套设施完善，周边商业氛围比较浓厚；地块方正，易于规划。



## 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

(数据来源: 经纬数据中心)

顺德区 10 月新增供应 3756 套, 同比增加 86%, 环比减少 18%; 预售供应面积 39.84 万 m<sup>2</sup>, 同比增加 46%, 环比减少 34%。成交方面, 10 月成交单位 3711 套, 同比增加 369%, 环比减少 42%; 成交面积 46.15 万 m<sup>2</sup>, 同比增加 36%, 环比减少 43%; 成交均价 9600 元/m<sup>2</sup>, 同比上涨 25%, 环比下跌 3%。

限购区成交量明显放缓, 但价格仍坚挺。受局部区域限购政策以及差异化信贷政策影响, 顺德北部三镇及大良成交量 23.24 万 m<sup>2</sup>, 环比上月减少 49.74%, 网签量明显放缓; 而本月区域成交均价 13239 元/m<sup>2</sup>, 环比上涨 3.95%, 价格未有受到明显影响。一方面, 本次限购政策力度相对温柔, 外地人在佛山仍能拥有两套购房资格; 另一方面, 顺德北部三镇及大良一二级市场供应仍缺乏, 供求关系支撑价格仍然坚挺。

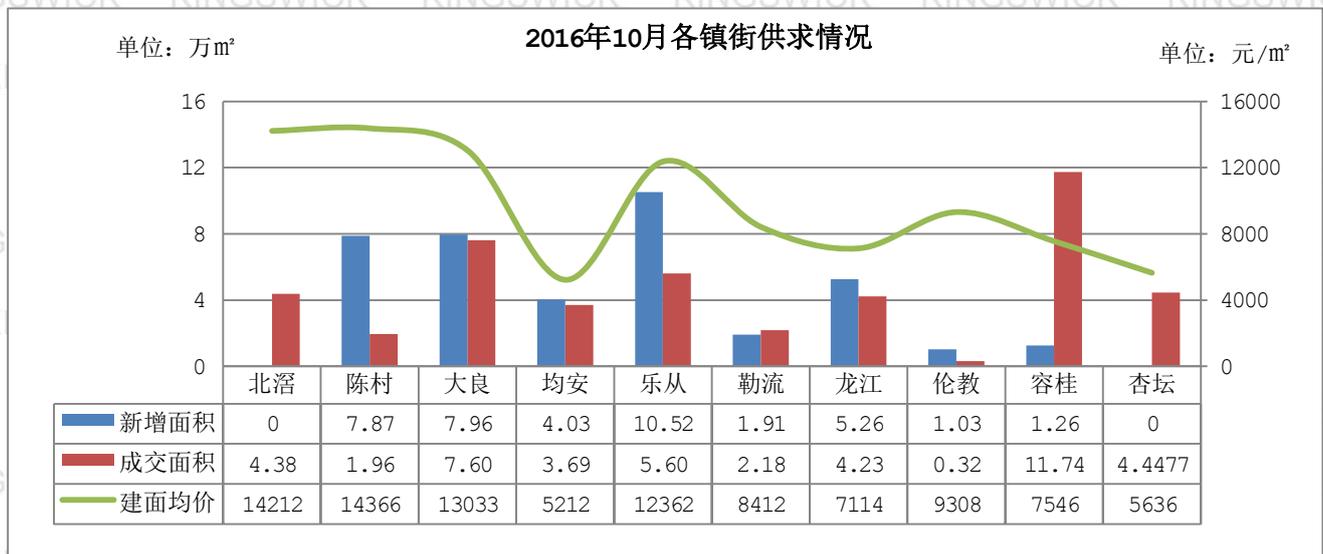


**受大市收紧影响，房企推新意愿明显减弱。**根据不完全统计，10月顺德市场整体推新场次仅8场，总体推货量接近1500套，而其中5场集中在十一黄金周。受到十一期间收紧政策影响，房企推新意愿不强，购房者观望情绪转浓，交投双方入市速度放缓拖累成交。

**截止目前11、12月共五幅土地出让，北滘新城地块首次采用“双竞价”方式拍卖。**12月12号，北滘新城地铁七号线西北侧建面18.14万 $m^2$ 商住用地出让，其中采用以“双向竞价”的方式确定竞得人，即：该地块挂牌出让限定“土地交易最高价格”199571万元（折合楼面单价11000元/ $m^2$ ），限定项目建成后住宅部分自本宗地建筑竣工验收之日起5年内的“住宅销售最高价格”17500元/ $m^2$ （按建筑面积计算）。

## 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 (㎡)	套数 (套)	新增建面 (万㎡)
北滘	朗宁郡	2016/10/18	5座, 31层 / 2梯4户	三房 / 94-108 四房 / 122	120	1.26
北滘	伦美轩	2016/10/20	1、2栋, 17层 / 9户	单间 / 35-46	270	1.03
北滘	碧桂园华府	2016/10/20	5、6座, 31层 / 2梯4户	三房 / 104-113	240	2.58
北滘	佛奥凯茵苑	2016/10/28	2号楼, 18层 / 2梯4户	三房 / 88-107 四房 / 127	69	0.74
陈村	龙江中心	2016/10/28	1栋, 44层 / 2梯4户	三房 / 110-111 四房 / 140 顶层复式 / 232	152	1.94
陈村	博澳城	2016/10/27	7区2座、3座, 26层/2梯4户	三房 / 98-100	192	1.91
乐从	星际半岛花园	2016/10/12	7、8栋, 31层 / 2梯3户	四房 / 130-162	179	2.54
乐从	星际半岛花园	2016/10/12	9、10栋, 37层 / 2梯4户	三房 / 109-121 四房 / 155-160	288	3.94
乐从	星际半岛花园	2016/10/20	4栋, 35层 / 2梯6户	两房 / 72-77	200	1.50
乐从	碧桂园华润新城之光	2016/10/24	1座, 29层 / 2梯3户	三房 / 106 四房 / 118-125 顶层五房 / 229	111	1.32



# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

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> )
乐从	碧桂园华润新城之光	2016/10/24	9座, 30层 / 2梯3户	四房 / 131-145	87	1.22
乐从	峰汇豪庭	2016/10/10	2、3座, 25层/2梯4户	两房 / 85 三房 / 90-105 底层复式 / 227-228	180	1.70
北滘	南湖花园	2016/10/27	6座, 22层 / 2梯4户	三房 / 102-108 顶层复式 / 181	83	0.89
大良	南湖花园	2016/10/27	7座, 24层 / 2梯6户	三房 / 97-110 顶层复式/197	138	1.44
大良	保利碧桂园中滨花园	2016/10/12	C区2座, 32层 / 2梯3户	三房 / 113 四房 / 142-145	93	1.24
大良	保利碧桂园悦公馆	2016/10/24	C区1座, 32层 / 2梯3户	三房 / 113 四房 / 142-145	93	1.24
大良	顺德华侨城	2016/10/28	天鹅湖 12-16座, 16层 / 2梯3户 天鹅湖 17-20座, 15层 / 2梯2户	三房 / 109-116 四房 / 141 五房以上 / 226-260	337	5.48
勒流	藏珑华府	2016/10/10	10栋, 32层 / 2梯4户	三房 / 88 四房 / 109-119	122	1.24



# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

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> )
容桂	藏珑华府	2016/10/10	11 栋, 32 层 / 2 梯 4 户	三房 / 95 四房 / 108-118	120	1.25
容桂	藏珑华府	2016/10/21	29、30 栋, 30 层 / 2 梯 9 户	两房 / 64-79	250	1.77
容桂	荔园新天地	2016/10/26	3 栋, 32 层 / 2 梯 6 户	三房 / 92-105 四房 / 127	182	1.84

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



### 3.2.3 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 (㎡)	建面均价 (元/㎡)	备注	套内面积 (㎡)	套内均价 (元/㎡)	近两月 是否开卖
1	大良	顺德华侨城	24079	25	8203	29354	含别墅	8015	30044	否
2	乐从	碧桂园华润新城之光	21468	120	15036	14277	带装修	11886	18061	是
3	龙江	碧桂园华府	20796	238	26890	7733	带装修	21309	9759	是
4	容桂	碧桂园凤凰湾	20156	182	24622	8186	——	19871	10143	是
5	北滘	碧桂园桂澜山	20039	136	13603	14731	带装修	11172	17936	是
6	北滘	雅居乐英伦首府	19182	108	12144	15795	部分带装修	10152	18895	是
7	杏坛	金海岸花园	17003	218	30312	5609	——	23852	7128	否
8	乐从	M-city	15268	100	8946	17066	部分带装修	6673	22879	否
9	陈村	藏珑华府	14258	91	9016	15813	带装修	7113	20045	否
10	容桂	时代倾城	12604	135	15518	8122	部分带装修	12520	10067	否
11	乐从	怡翠晋盛	12372	66	8490	14572	——	6813	18160	否
12	乐从	星际半岛花园	12370	116	15262	8105	——	12785	9676	否
13	均安	峰汇豪庭	10600	229	20080	5278	——	16005	6622	否
14	大良	保利碧桂园悦公馆	10364	81	9345	11090	部分带装修	7445	13921	否
15	容桂	朗宁郡	9966	138	14186	7025	——	11335	8792	是
16	容桂	龙光水悦熙园	9692	137	13115	7390	——	10481	9247	否
17	大良	万科金域滨江	8489	35	6285	13507	部分带装修	5070	16743	否



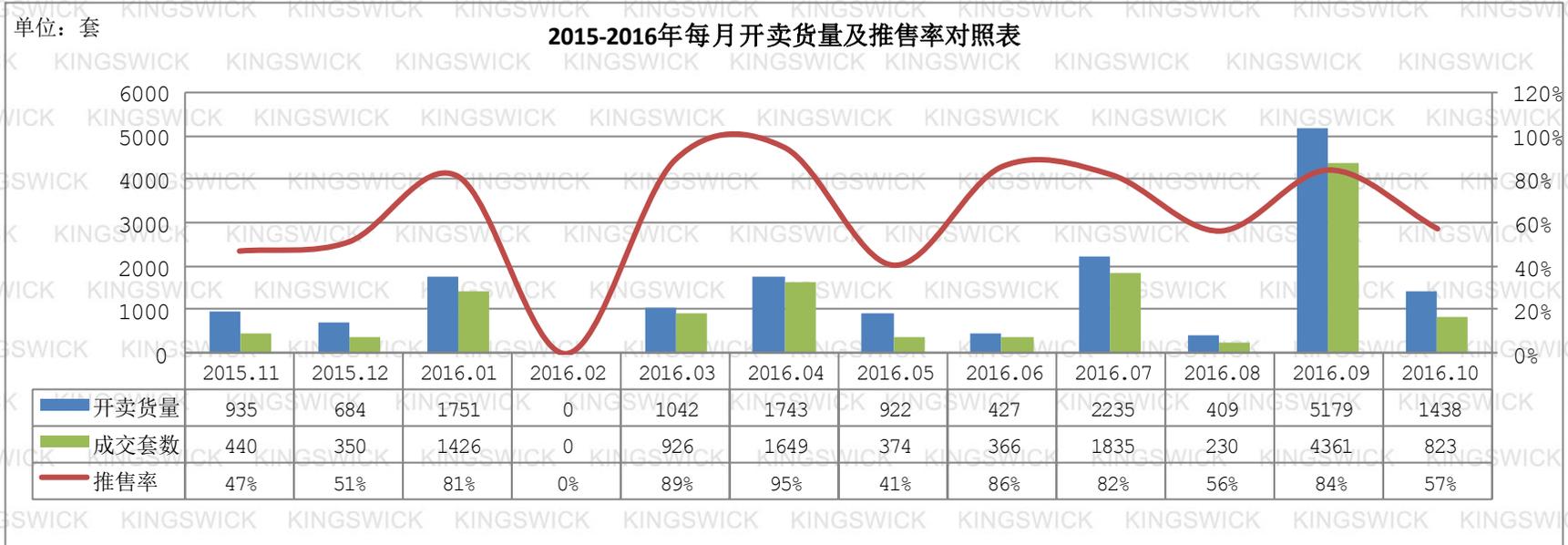
# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

18	大良	龙湖春江名城	8249	76	8547	9650	—	7005	11775	否
19	大良	恒大帝景	8221	25	6711	12250	带装修	5502	14941	否
20	北滘	美的翰城	7853	45	5353	14670	—	4422	17757	否



### 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 (㎡)	折后单价 (元/㎡)	价格涨跌幅 (元/㎡)	装修标准 (元/㎡)	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
北滘	美的翰城	2016/10/1	17、18座	80	三房 四房	90-142 (套内) 86-118)	建面 15000-17000	--	毛坯	2万抵98折 *99折*98折	62	78%
北滘	雅居乐英伦首府	2016/10/1	14座	188	三房	98-133 (套内)	建面 17000-18000	--	带装修	2万抵98折	154	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



# 佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.

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/㎡)	价格涨跌幅 (元/㎡)	装修标准 (元/㎡)	开盘当天成交 折扣	当日成交 (套)	消化率
					四房	83-113)				*99折		
杏坛	君怡金海岸花园	2016/10/3	四期 21 栋	104	三房 四房	108-126 (套内 84-99)	建面 6000-6500	--	毛坯	3万抵5万	52	50%
陈村	藏珑华府	2016/10/7	10-11、 23-24 栋	490	三房 四房	82-109	建面 15800-17000	--	带装修	(原价-3万) *99*99*99*98 折	291	59%
北滘	美的君兰江山	2016/10/7	4 座 02 单位	30	四房	180(套内 151)	建面 16000-18000	--	毛坯	1万抵5万*99 折	7	23%
容桂	朗宁郡	2016/10/22	5 座	120	三房 四房	94-107 122	套内 7000-8000	--	毛坯	诚意登记 1 万 享 3 万优惠	82	68%
北滘	荔园新天地	2016/10/29	3 座	186	三房	92-105	建面 16000-19000	1000	带装修	—	83	45%

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	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/㎡)	价格涨跌幅 (元/㎡)	装修标准 (元/㎡)	开盘当天成交 折扣	当日成交 (套)	消化率
					四房	127						
龙江	龙江碧桂园华府	2016/10/29	5、6座	240	三房	104-113	建面 7500-8500	--	带装修	—	92	38%
住宅合计推货量：1438套							成交（开盘当日）：823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
容桂	龙光水悦熙园	现场活动	10.29 明晚万圣狂欢，到这里捣蛋去
	时代倾城	现场活动	10.29-10.30 好莱坞经典再现之美国影城
		现场活动	顺德首届电玩狂欢节 10.1-10.7 时代倾城约定你
	佳兆业金城天下	现场活动	国庆狂欢嘉年华
	碧桂园凤凰湾	现场活动	国庆百家美食嘉年华，推出 11 套特价单位
伦教	保利中央公园	开卖车位	10.15 好车位，不等人，10月15日车位开卖啦
		现场活动	保利正当红，全称派红包，黄金车位国庆开抢
	伦敦碧桂园	现场活动	城市展厅（顺德伦敦天天商场旁）、顺德大良吉之岛展点已开放
		现场活动	10.29 伦敦碧桂园 O2 有氧计划“达人养成记”招募令火热来袭
龙江	碧桂园·华府	现场活动	10.15 第二届少儿才艺大赛【歌舞类】
	龙江中心	现场活动	110-140 m <sup>2</sup> 【天际】双园景豪宅闪耀绽放

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	中国结、冰糖葫芦现场 DIY 贺国庆
	星英半岛	现场活动	奔跑吧，伐木累-挑战八大关卡，领取终极大奖
	钜隆风度花园	现场活动	国庆节主题活动，狮鼓盛世享太平
	怡翠晋盛	现场活动	主题旺铺荣耀上市，国庆认筹钜惠来袭
乐从	碧桂园华润新城之光	现场活动	星期八小镇亲子活动，成交砸金蛋
	保利海德公园	现场活动	国庆期间首批单位预选，暖场活动
	保利东湾	现场活动	顺德美食摊位活动
	万科水晶城	现场活动	家电竞拍，现场小暖场活动
	招商公园 1987	现场活动	10.16 为孩子的青春梦想约定！亲子科教实践活动开始啦
		现场活动	10.22-10.23 举办金秋品鉴之旅，凡客户莅临项目现场签到，均可获得精美礼品一份
		现场活动	国庆美食嘉年华
大良	顺德华侨城	现场活动	10.16 华侨城爵士音乐节本周在顺峰山公园开趴啦

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	10.29-10.30 万圣节福利，“一起万圣，鬼混拿奖”
		现场活动	10.22-10.23 第四届“凤城教育文化节”
		现场活动	10.22-10.23 举办金秋品鉴之旅，凡客户莅临项目现场签到，均可获得精美礼品一份
	恒大帝景	现场活动	10.29 顺德“恒大帝景杯”足球邀请赛开幕式
		现场活动	恒大帝景“华诞奢赏盛宴”
	博澳城	现场活动	开放【新D】组团洋房样板间
	碧桂园保利悦公馆	现场活动	限时抢购送大礼
陈村	碧桂园印象花城	现场活动	金秋蟹王宴来袭，碧桂园印象花城喊你来吃大闸蟹
	美的花湾城	现场活动	现场曲奇、多肉植物 DIY 亲自活动
	藏珑华府	现场活动	真英雄来挑战，争当黄金达人，超级好礼赢回家
北滘	荔园新天地	现场活动	荔园新天地环球美食嘉年华
	美的君兰江山	现场活动	美的地产特约顺德北滘仲夏音乐节

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
	碧桂园桂澜山	现场活动	! 国庆欢乐购房抢优惠, 新马游等你来抢

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 (㎡)	预计均价 (元/㎡)	备注
2016-11月	容桂	凯蓝滨江名门	2/3号楼	264	建面 81-104	建面 10000-12000 (带装修)	2016-11月
2016-11月	陈村	广佛颐景园	9座	128	建面 110-113	建面 18000-20000 (毛坯)	2016-11月
2016-11月	大良	保利碧桂园悦公馆	C区1座	93	建面 113-144	--	2016-11月
2016-11月	大良	博澳城	7区2/3	200	套内 79	套内 10000-11000 (带装修)	2016-11月
2016-11月	大良	顺德华侨城	三期洋房新品	180	建面 100-200	--	2016-11月
住宅合计 (套) :				约 865			

(完)



# 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 : 广州市越秀区东风东路 761 号丽丰中心 23 楼 04-07 室

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 : 佛山市南海区桂澜中路 23 号南海万科广场写字楼 10 楼 04-06 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

---

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.



<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