

佛山

月报

FOSHAN MONTHLY REPORT

顺德区 SHUN DE





顺德房地产市场监测报告

二〇一六年十一月



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 7

三、 住宅市场月度供求情况8

3.1 顺德区月度供求走势 12

3.2 各镇街月度供求情况分析 13

3.2.1 各镇街月度供求情况 13

3.2.2 各镇街新增预售 14

3.2.3 本月销售排名(金额排名) 16

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 19

3.2.6 下月即将开卖项目 21



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

(本月暂无区域经济及政策资讯)

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
2016/11/14	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	35937	6034	佛山凯蓝置业有限公司

➤ 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㎡)	成交总价(万元)	楼面地价(元/㎡)	竞得者
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	2.70	13.50	36450	2700	广东顺德农村商业银行股份有限公司

➤ 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。



佛山经纬房产咨询有限公司

KINGSWICK(FOSHAN)PROPERTY CONSULTANTS LTD.



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。

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/㎡)
2016/12/1	TD2016(SD)WG0028	杏坛镇中心区 N-XT-02-01-B-04 地块	商住	1.92	5.76	$1.0 \leq FAR \leq 3.0$	9812	1703

➤ 限高 ≤ 100 m



分析：地块呈七字形，而且项目整体规模不大；东侧为美的时代城，南侧为杏坛中学，东南侧为杏坛医院，周边配套较为成熟。

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/㎡)
2016/12/5	TD2016(SD)WG0029	容桂街道文海西路 以北、文滘路以东 地块	商住	1.82	5.45	$1.0 \leq FAR \leq 3.0$	17483	3206

➤ 限高 ≤ 65 m



分析：地块地处于容桂中心城区，周边在售项目毛坯建面均价约 7000 元/m²，多数已小规模项目为主，而且少有品牌发展商进驻。对比目前容桂相对高价区域处于容桂北部，与大良一江之隔，售价处于 12500 元/m²左右，对于大良及外区客户吸力更强，而本地块周边项目目前仍以消化内需为主。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地(万m ²)	建面(万m ²)	容积率	起始总价(万元)	楼面地价(元/m ²)
2016/12/12	TD2016(SD) XG0001	北滘镇新城区人才公寓地块(高村片区 03-A-03 地块)	商住	5.18	18.14	1.0≤FAR≤3.5	79828	4400

- 商业服务业设施计容建面≤72571.08 m²，须设置规模不少于 12 个班幼儿园；
- 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/m²），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/m²（按建筑面积计算）



分析：地块方正，整体体量达 18 万 m²；而且地块邻近北滘新城，距离在建地铁七号线约 200 米距离，可直接接驳广州；周边目前仍然以村落为主，配套相对不足。

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/㎡)
2016/12/26	TD2016(SD)WG0032	乐从镇上华村环镇西路以西、工业一路以北地块	商住	4.81	16.82	$1.0 \leq FAR \leq 3.5$	32624	1940

- 限高 ≤ 100 m
- 设置一间规模不少于18班幼儿园,用地面积 ≥ 5400 m²,建筑面积 ≥ 4800 m²;



分析: 地块方正,易于规划,项目总体体量较大;位置偏离乐从中心城区,东南侧有威斯广场,生活配套仍算完善;目前地块可依靠禅西大道快速接驳禅城中心,交通便捷。

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/㎡)
2016/12/27	TD2016(SD)WG0033	龙江镇东北路侧隔海商住用地	商住	3.52	10.56	$1.0 \leq FAR \leq 3.0$	26397	2500

- 其中商业用地对应的商业设施计容建面 ≤ 42235.044 m²
- 建筑控高 ≤ 95 米;



分析：地块方正，北部临水景资源；地块处于龙江中心位置，周边教育资源配套较为充足；目前仅保利、碧桂园等少量品牌发展商进入，品牌聚集效应仍然较弱。

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/㎡)
2016/12/27	TD2016(SD)WG0034	伦教大成围伦桂路以东、南苑西路以南地块	商住	6.43	19.28	1.5≤FAR≤3.0	73261	3800

- 设置一间规模不少于 18 班幼儿园，用地面积≥7560 m²，建筑面积≥4860 m²；
- 建筑控高≤100 米；



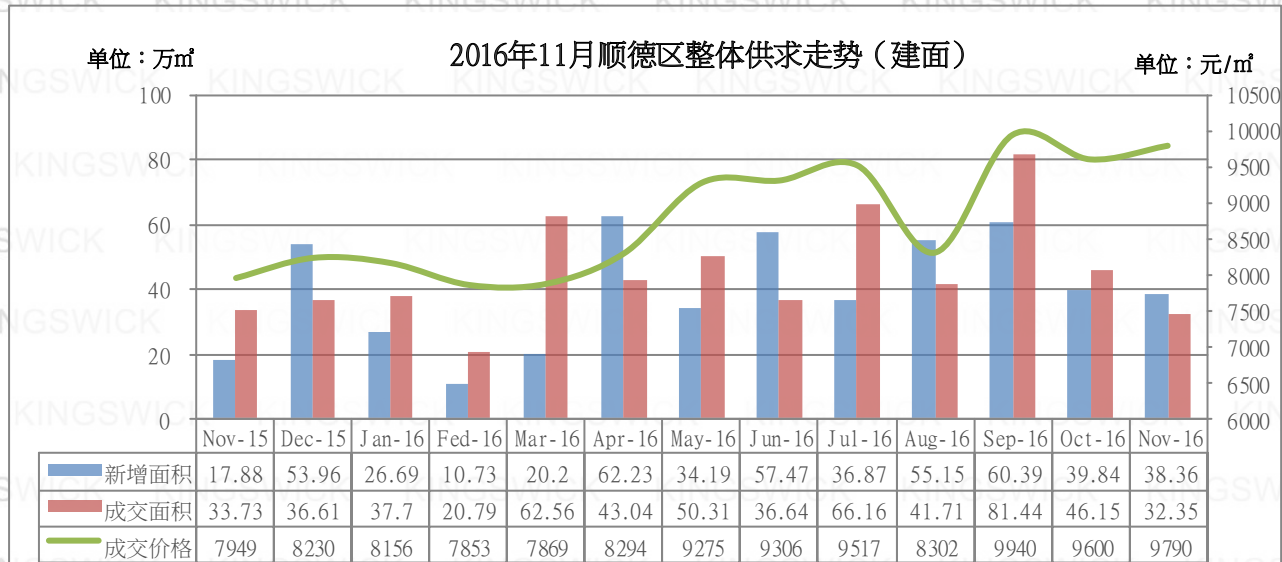
分析：伦教目前处于非限购区域，而北面大良以及南面北滘目前都属于限购区域，具备有天然区域优势；而本身地块较为方正，而且体量较大，周边邻近伦教碧桂园项目，对外吸引力将会有所提升。

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/㎡)
2016/12/30	TD2016(SD)WG0035	均安镇仓门居委会百安南路地块	商住	2.13	7.46	1.0≤FAR≤3.5	11053	1481

- 建筑控高≤100 米；

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

--	--	--	--	7927	--	--	--	--	--	--	--	--	--
----	----	----	----	------	----	----	----	----	----	----	----	----	----

（数据来源：经纬数据中心）

顺德区 11 月新增供应 3156 套，同比减少 117%，环比减少 16%；预售供应面积 38.36 万㎡，同比增加 115%，环比减少 4%。成交方面，11 月成交单位 2572 套，同比减少 9%，环比减少 31%；成交面积 32.35 万㎡，同比减少 4%，环比减少 30%；成交均价 9790 元/㎡，同比上涨 23%，环比上涨 3%。

新货供应萎缩，成交持续受拖累。差异化限购限贷后的 10、11 月对比此前，市场供应量萎缩明显，新货供应对于市场刺激持续减弱，成交亦环比减少 3 成，略显疲软。本月限购区大良板块依靠顺德华侨城推新支撑领跑全区，成交 7.7 万㎡，占比 24%。

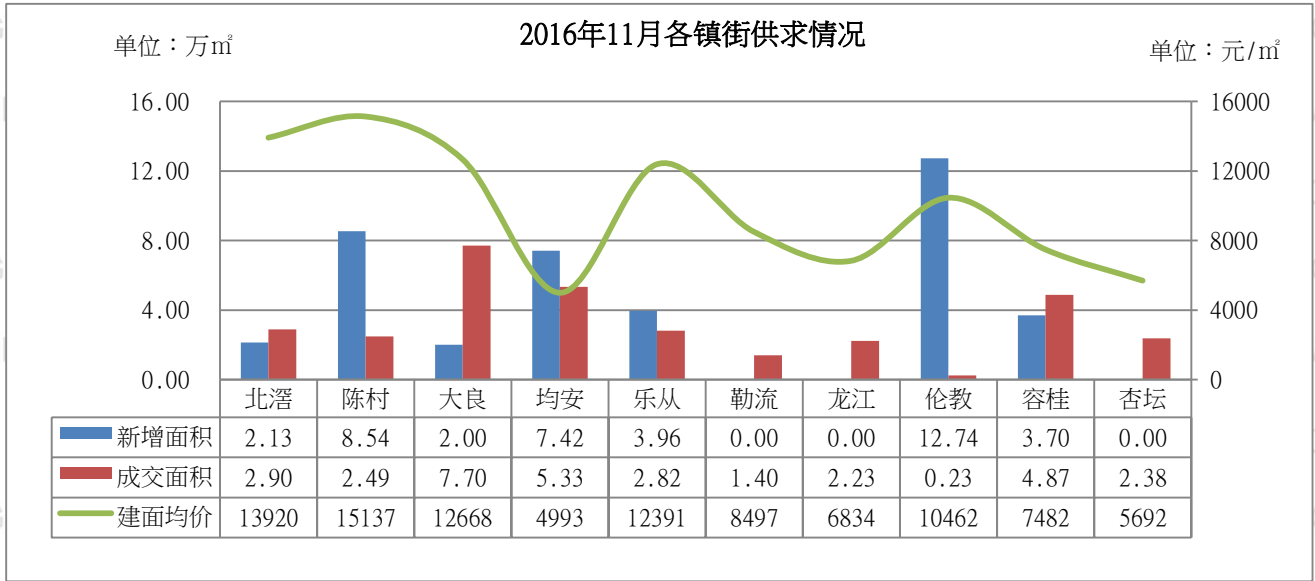
非限购区域容桂、均安突围，市场热力南移趋势持续增强。此轮政策调整，对于顺德广佛沿线项目影响相对南海更为明显，市场整体运行态势起伏跌宕。容桂在北邻大良的天然区位优势影响下，对外吸引力持续增强，区域整体成交均价表现坚挺，维持在 7500 元/㎡；而均安则受到大市热力带动，以及新货供应刺激，本月成交 5.33 万/㎡，紧追中心大良。

12 月七宗土地拍卖，北滘新城、伦敦地块为焦点。2016 年最后一月顺德成推地大户，共 7 幅土地入市，分布七个镇街其中北滘新城受轨道交通利好，吸引力较大；而伦敦地块体量大，处于非限购区域，南北有限购区北滘、大良相夹，区位优势突出，预计两幅土地均受热捧。



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)
容桂	凯蓝滨江名门	2016/11/10	2、3座, 34层/2梯4户	两房 / 73 三房 / 81 四房 / 90-104	256	2.42
容桂	朗宁郡	2016/11/18	7座, 29层/2梯4户	三房 / 106-107 四房 / 122	112	1.28
伦敦	伦敦碧桂园珑湾	2016/11/16	25座, 双拼别墅	双拼别墅 / 242	2	0.07
伦敦	伦敦碧桂园珑湾	2016-11-25	1座, 32层 / 2梯4户	三房 / 97 四房 / 124-158 顶层五房 / 227-287	121	1.60
伦敦	伦敦碧桂园珑湾	2016-11-25	16-24、31-36座 / 别墅	别墅 / 327-437	30	1.16
伦敦	伦敦碧桂园御府	2016-11-25	3、4座, 32层/2梯5户 12、13、15-22座, 17层/2梯2户 14座, 30层/2梯4户	三房 / 88-111 四房 / 120-142 顶层五房 / 233-251	761	9.49
伦敦	伦敦碧桂园御府	2016-11-25	25座, 16层 / 2梯2户	四房 / 144 顶层五房 / 255	28	0.43
乐从	星际半岛	2016/11/14	11、12栋, 37层/2梯4户	三房 / 109-121 四房 / 158-162	288	3.96
均安	都市经典广场	2016/11/3	7座, 30层 / 2梯4户	两房 / 83 三房 / 109-125 四房 / 140	116	1.33
均安	逸豪星座	2016-11-23	1、2座, 24层 / 2梯2户 6、7座, 17层 / 2梯3户 5、10、11座, 17层 / 2梯4户	三房 / 98-102 四房 / 117-158 五房 / 216-273	388	6.09
大良	广域双子座	2016/11/15	9、10座, 7层/1梯4户	三房 / 81-82	48	0.39
大良	广域双子座	2016/11/16	2座, 9层/1梯4户	三房 / 88-96 四房 / 117	30	0.30
大良	广域双子座	2016-11-24	8座, 7层 / 1梯4户	三房 / 81-82	24	0.20
大良	中怡新天地	2016-11-25	1座, 27层 / 2梯4户	三房 / 98-123 四房 / 129	96	1.11



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 ²)	套数 (套)	新增建面 (万m ²)
陈村	嘉濠雅苑	2016/11/2	2座, 22层 / 2梯5户	两房 / 80 三房 / 86-90	105	0.92
陈村	广佛颐景园	2016/11/10	9栋, 31层/2梯4户	三房 / 111-126 四房 / 133 五房 / 206	119	1.44
陈村	藏珑华府	2016/11/14	24栋, 32层/2梯4户	三房 / 82 四房 / 110、120	124	1.22
陈村	藏珑华府	2016/11/16	23栋, 32层/2梯4户	三房 / 82 四房 / 110、120	124	1.22
陈村	美的花湾城	2016-11-25	5、6座, 33层 / 2梯6户	三房/90、111	192	1.87
北滘	雅居乐英伦首府	2016/11/11	12座, 34层/2梯6户	三房 / 99-115	194	2.13

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

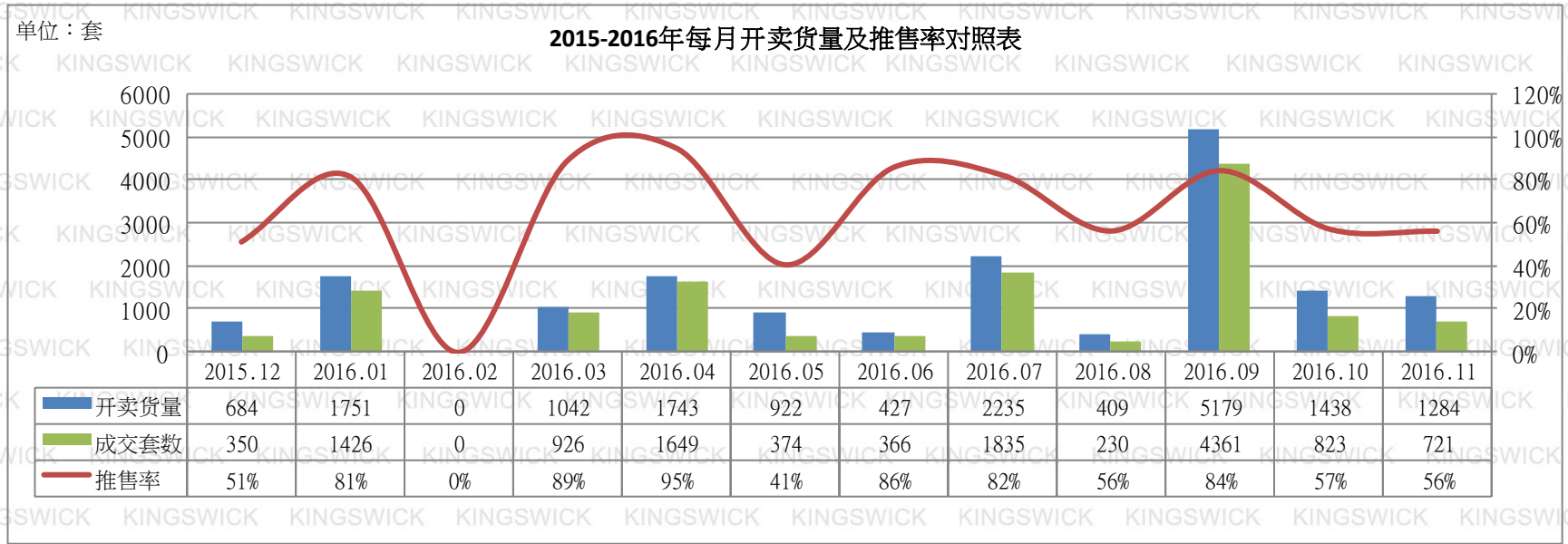


3.2.3 本月销售排名(金额排名)

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	51885	206	33128	15661	—	28316	18323	是
2	北滘	雅居乐英伦首府	26719	172	18930	14114	带装修	15953	16748	是
3	乐从	碧桂园华润新城之光	18550	112	13537	13703	带装修	10986	16885	否
4	陈村	藏珑华府	17375	113	11072	15692	带装修	8714	19939	是
5	杏坛	金海岸	11851	144	20905	5669	—	16484	7189	否
6	均安	南湖花园	11053	216	22433	4927	—	18386	6011	是
7	勒流	博澳城	8424	86	9226	9130	—	7390	11398	否
8	陈村	星英半岛	8291	50	5846	14181	—	4687	17687	否
9	龙江	龙江中心	7856	98	11652	6741	—	9022	8707	否
10	乐从	怡翠晋盛	6134	36	4278	14338	—	3452	17769	否
11	容桂	龙光水悦熙园	5979	79	7872	7594	—	6309	9476	否
12	大良	敏捷畔海御峰	5961	21	4962	12014	—	4222	14121	否
13	陈村	荔园新天地	5913	35	3418	17298	带装修	2827	20913	否
14	均安	都市经典广场	5901	98	10683	5523	—	8682	6796	否
15	大良	保利碧桂园悦公馆	5750	41	5014	11467	带装修	4022	14295	否
16	大良	龙湖春江名城	5481	54	5866	9344	—	4809	11397	否
17	均安	峰汇豪庭	5181	111	9739	5319	—	7636	6785	否
18	大良	广域双子星	4889	68	6007	8138	—	5273	9271	否
19	容桂	时代倾城	4833	49	6097	7926	部分带装修	4928	9805	否
20	北滘	碧桂园桂澜山	4663	30	3089	15095	带装修	2523	18478	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 (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
龙江	佛奥凯茵苑	2016/11/5	2座	69	三房 四房	88-107 127	7800-8200	持平	毛坯	—	42	61%
大良	顺德华侨城	2016/11/12	天鹅湖 12-20座	337	三房 四房 五房	109-116 141 226-260	12500-14000	持平	毛坯	1万抵2万 *99*98	236	70%
大良	龙湖春江名城	2016/11/12	12座	152	三房	97-120	9000-10000	持平	毛坯	99*98*99折	66	43%

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 (m ²)	折后单价 (元/m ²)	价格涨跌幅 (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	2016/11/19	2号楼、3号楼03单元	165	三房 四房	81-90 103-104	11500-13000	持平	毛坯	95*97*99折	91	55%
陈村	广佛颐景园	2016/11/19	9座	119	三房 四房 五房	111-126 133 206	19000-20000	持平	带装修	—	50	42%
北滘	雅居乐英伦首府	2016/11/12	12座	194	三房	99-115	13500-14500	持平	毛坯	—	138	71%
陈村	藏珑华府	2016/11/19	23、24座	248	三房 四房	82 110-120	15000-16000	持平	带装修	—	98	40%
住宅合计推货量：1284套						成交（开盘当日）：721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
陈村	广佛颐景园	现场活动	11.12-11.13 双十一新品钜献 答“蟹”全城
大良	中怡新天地	现场活动	11.19-11.20【中怡】喵社区样板房缤纷开放，现场好食好玩又好睇
	招商公园 1872	现场活动	11.12-11.13 招商会主办的温情亲子涂鸦活动即将开启
	天悦湾	现场活动	11.12-11.13【天悦】教你如何夺取钜惠！【天悦】9套 100 m ² 钜惠！购房送大礼！
	顺德绿地中心	现场活动	11.27 举办《美国彩虹堡领导能力课程&高效习惯实践课》的免费课程
	敏捷畔海御峰	现场活动	11.12-11.13 活动期间，成功购买【君怡金海岸】住宅单位，可获名牌家电大礼包
	嘉德尚层	现场活动	11.12-11.13 “寓见双 11，婚房有好礼”，来访即送礼
	恒大帝景	优惠活动	11.26-11.30 每周成交前 3 名，即可获赠 “恩平泉都温泉度假别墅套票 1 张”
乐从	金海 M-CITY	现场活动	11.26《互联网的商业模式创新》，互联网+转型之路讲座
勒流	勒流碧桂园	现场活动	11.12-11.13 举办的第二届“碧桂梦，健康行”20 公里健走活动
龙江	龙江碧桂园华府	现场活动	11.5 全民撑龙江——“舞动龙江，炫美人生”第二届广场舞大赛
		现场活动	11.9 碧桂园华府“智生活尽华府”智能生活 3.0 新品研讨会
伦教	伦教碧桂园	现场活动	11.19-11.20 伦教碧桂园·02 有氧计划第二站——舞动全城总决赛，激烈开赛
		现场活动	11.26-11.27 伦教碧桂园 02 有氧计划第四站“宜居生态，无与伦碧”体验 1 日游
	保利中央公园	现场活动	11 月 1 日-30 日活动期间，到访广东保利置业项目即有机会获取迪士尼上海行。
容桂	新幸福领汇	优惠活动	11.26-11.27 成功登记的业主，开卖当天购买车位可享 5000 元优惠
	时代倾城	现场活动	11.19-11.20 以英国绅士最爱去的裁缝街为背景，设置了英伦裁缝师、英伦美食主题摊位

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
	美的御海东郡	现场活动	11.5-11.6 美的地产六盘联动盛惠购房节, 购房送全屋美的家电大礼包
		现场活动	11.12-11.13 拉斯维加斯空降于此, 狂欢模式正式开启
	龙光水悦熙园	现场活动	11.14-11.26 大声说出你的爱, 你有故事, 我有大奖
		现场活动	11.12-11.13 容桂第二届社区歌舞竞技大赛明天将隆重开赛
	凯蓝滨江名门	现场活动	11.19-11.20 成交即可参与幸运大抽奖, 百分百有奖
	碧桂园凤凰湾	现场活动	11.19-11.20 “一元秒杀” 让惊喜与心跳齐飞!
		现场活动	11.26-11.27 鲜活来袭! 碧桂园·凤凰湾【柠檬】智慧公寓VIP抢先登记现正开启!
	杏坛	金海岸花园	现场活动

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
2016-12月	伦教	伦教碧桂园	1座	121	建面 88-160	11000-12000/带装修	--
2016-12月	乐从	钜隆风度广场	8座	92	建面 97-128	9000-10000/毛坯	--
2016-12月	龙江	龙江碧桂园华府	二期 26-35座	352	建面 99-141	7000-8000/带装修	--
2016-12月	乐从	佛奥湾	二期	259	建面 86-115	8500-9000/毛坯	--
2016-12月	大良	碧桂园钻石湾	二期	--	建面 689-700	15000-17000/毛坯	--
2016-12月	乐从	保利公园里	二期花湾组团	--	建面 65-125	11000-12000/毛坯	--
2016-12月	陈村	美的花湾城	9、10座	256	建面 90-139	16500-18000/带装修	--
住宅合计(套):				约 1080			

(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



<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