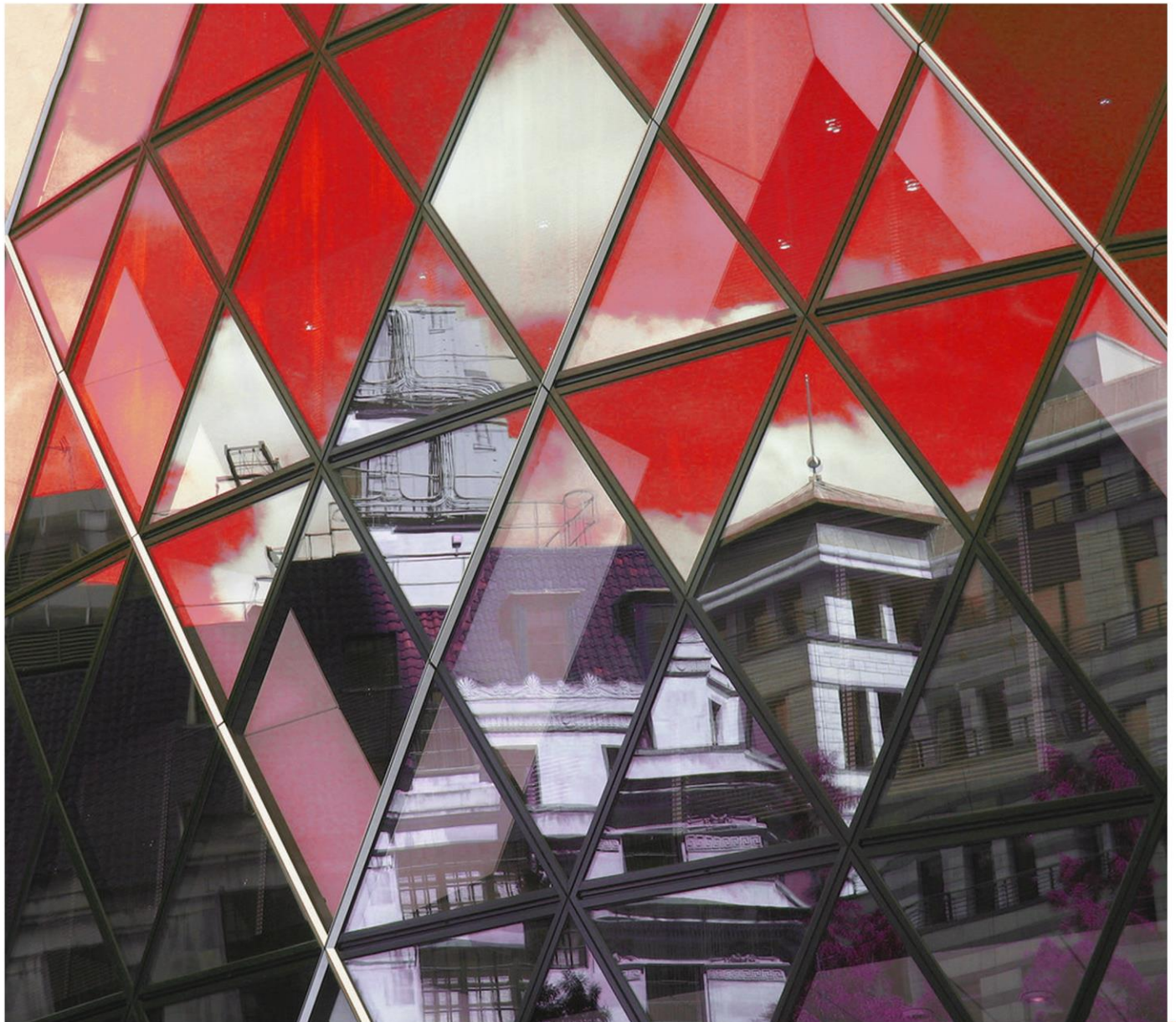


# KINGSWICK

顺德住宅

PROPERTY CONSULTANTS

市场报告



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2017 年 2 月

● 经纬（中国）市场研究中心

总顾问：区俊文

顾问：吴伟才 陈志远 李福熙 郭海晓 湛婉雯

编委：黄燕飞 袁夕雅 郭殷舒 麦少庄 罗靖 何婉仪

陈昕健 梁德权 何昕伦 郭恺明 梁敏成



## 特别声明

本报告采用之基础数据均来源于广佛两地官方交易网签约数据，因网上签约数据有一定滞后性，报告将结合实地调研令所列数据尽可能反映项目的真实状况。本报告的观点及数据谨供参考之用，不作为投资决策依据，不构成任何操作建议。最终数据以市住建局公布数据为准。

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：市场研究中心 黄小姐 13711441135 麦小姐 13630126603

# 目 录

<b>一、 区域发展资讯 .....</b>	<b>4</b>
1.1 区域经济及政策资讯 .....	4
1.2 城市规划与建设资讯 .....	4
<b>二、 土地市场月度情况 .....</b>	<b>6</b>
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
<b>三、 住宅市场月度供求情况 .....</b>	<b>10</b>
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) .....	13
3.2.4 顺德重点项目本月开卖情况 .....	14
3.2.5 本月楼盘动态 .....	15
3.2.6 下月即将开卖项目 .....	16

## 一、 区域发展资讯

### 1.1 区域经济及政策资讯

#### ■ 首套房房贷利率优惠上调？顺德只有少数银行打 9 折

来源：珠江商报 2017-2-17

顺德方面，工商银行首套利率优惠没有变化，仍为 88 折，不分一手房还是二手房，特优质楼盘最低可以有 85 折优惠，具体视乎客户资质而定。另一家银行表示，一手房最低 85 折，如：有准入条款的楼盘；一般客户享 88 折，有些二手房要 9 折。容桂有楼盘表示，原来楼盘在工行享有 85 折优惠，现在上调至 88 折，广发银行、顺德农商银行暂时没有变化。一名楼盘代理人表示，招商银行、顺德农商行暂行 85 折，兴业银行 9 折。

综合来看，顺德首套房房贷利率优惠情况暂未见很大的变化，或针对个别楼盘上调优惠折扣，只有少数银行打 9 折，一般为 85 折、88 折。

#### 经纬点评：

春节后，银行房贷继续收紧，预视着国家对房地产的调控再度升级，调控力度加强。顺德方面，并没有受到首套房房贷利率上调的影响，但这也是一个调控信号，可能会刺激部分购房者加快置业入市。

### 1.2 城市规划与建设资讯

#### ■ 顺德新港一期工程拟 5 月完工

来源：珠江商报 2017-2-17

顺德新港作为顺德未来最大的对外货运港口，连接顺德和珠三角湾区乃至世界各地的重要支点，其工程建设情况一直备受外界关注。近日，记者从顺德新港建设方了解到，顺德新港一期工程将于今年 5 月完工，具备试运营条件。

据朱宏俊介绍，顺德新港一期项目工程从 2015 年下半年正式全面开工，主要分为水工码头、道路堆场以及辅建区三大建设区域。其中，水工码头已于 2014 年初完工，辅建区的报关和生活大楼已于 2016 年 11 月封顶，整体工程建设在 2016 年底已完成 85%左右。



目前，顺德新港一期项目工程的建设已进入收尾阶段。记者在现场看到，已完成建设的水工码头上，4 台门机已各就各位，港区内道路平坦开阔。据悉，道路堆场和生产生活大楼配套部分正在加紧建设中，预计最快 2017 年 5 月就可以全面完成建设，具备试运营条件。据悉，顺德新港二期项目相关规划建设也在筹备当中。

#### 经纬点评：

顺德新港的建设，加强了顺德水路运输的优势，为顺德地区货运的进出带来了更多出行方式；同时对经济的发展也起到一定的促进作用。

### ■ 靓地推介迎来“顺德之春”

来源：珠江商报 2017-2-28

顺德区委副书记、区长彭聪恩，副区长陈旋等领导嘉宾出席了推介会。彭聪恩再次扮演推介员：这些地块都是“净地”和“熟地”。顺德是一个开放的市场，竞地公开公正公平，没有任何“猫腻”，诚邀广大房地产企业家考察和考验顺德。

彭聪恩所言不虚，在此次推出的 39 块地中，东部片区多达 19 块，以容桂为最；另外北部片区 11 块，西南片区 9 块。其中广受关注的陈村金铝金属交易市场南面 04-08 地块，位于陈村以花卉世界为核心的宜居休闲片区，用地面积 5.3795 公顷，属于城镇住宅用地兼容商服用地。附近的高尚住宅小区主要吸引来自广佛的客户来置业。未来依托潭洲水道以及周边城市建设配套，这里将呈现一个崭新的现代都市区。其它地块同样有望成为高端商住区标杆。

#### 经纬点评：

在顺德商品房市场存量不足，未来可能出现供不应求的情况下，顺德政府推出的 39 块靓地，无异给市场一个很好的补充；同时，在开发商土地存量不多的时候，这些土地无异成为开发商必争之地，竞争将十分激烈。

## 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m <sup>2</sup> )	建面 (万m <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得者
2017/2/23	TD2017 (SD) WG0002	佛山市顺德区顺德新城彩虹路以南、金桂路以西、民安路以东地块	商服	4.08	9.4	41593	4429	中山市大信管理投资有限公司

➢ 限高≤50 m<sup>2</sup>



分析： 地块方正，便于布局；地块靠近顺德区中心，周边配套完善，交通便利；周边有多个楼盘，支撑客流量的增加，未来市场价值值得期待。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	总用地 (万m <sup>2</sup> )	建面 (万m <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得者
2017/2/27	187100-009	佛山市顺德区北滘镇碧江片区 04-04-08 地块	住宅	0.37	0.96	10578	11000	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司

➢ 限高≤27 m<sup>2</sup>

➢ 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”10578 万元， 限定项目建成后全部须作为人才住房，人才住房销售价格不得高于14800 元/平方米（按建筑面积计算）。





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/㎡)
2017/3/21	TD2017(SD)WG0003	佛山市顺德区陈村镇佛陈路金铝(国际)金属交易广场南侧 04-08 地块	商住	5.38	13.45	1.0≤FAR≤2.5	20993	2235

- 限高≤95 m<sup>2</sup>
- 采用以“**限地价，竞配建**”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 147937 万元，人才住房计算容积率建筑面积上限 125967 平方米**；住宅建筑面积的 10%须作为竞得人自行销售的人才住房，销售价格不得高于 11800 元/平方米(按建筑面积计算)；在取得购房凭证后，8 年内不得出售，8 年后出售需补交差价；竞得人自行销售的人才住房须自交地之日起 2 年内全部预售(销售)完毕。



分析：地块坐落于陈村镇核心区，与广州南站距离仅有一站之隔。与潭洲水道相邻，江景资源好；地块附近公交线路较少，且周边多以建材厂房等为主，方圆一公里内并无大型的商业，配套还有待完善。

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/㎡)
2017/3/30	192073-001	佛山市顺德区北滘镇新城 05-A-04 地块	商住	5.89	19.42	1.0≤FAR≤3.3	90166	4642

- 限高≤120 m<sup>2</sup>
- 采用以“**双限双竞**”的方式确定竞得人，即：该地块挂牌出让限定“**土地交易最高价格为 194222 万元，人才住房上限建筑面积为 175761 平方米**”，限定项目建成后的住宅部分至少 35000 平方米须作为人才住房，人才住房销售价格不得高于 11800 元/平方米(按建筑面积计算)。

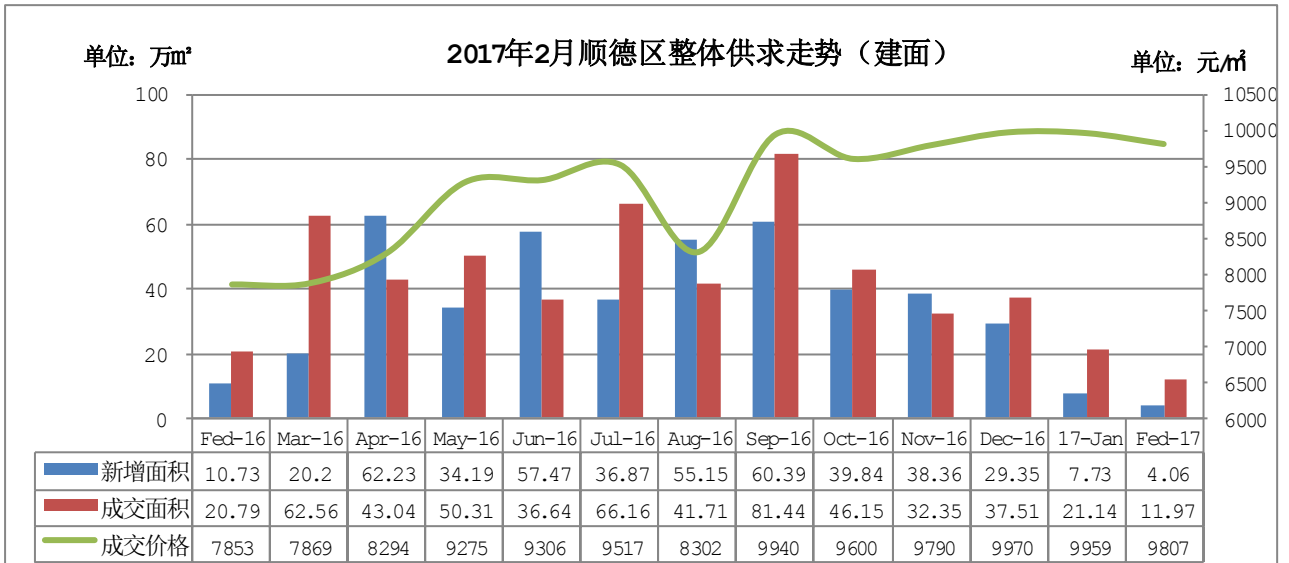




分析：地块周边有多个楼盘项目，周边配套完善；处于在建中的佛山地铁三号线和广州地铁七号线相交汇的北滘新城站附近，且非常接近规划中的广州地铁7号线美的大道站，可以预视着地块未来的发展前景一片大好。

### 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352套，同比减少60%，环比减少57%；预售供应面积4.06万m<sup>2</sup>，同比减少62%，环比减少47%。成交方面，2月成交单位848套，同比减少50%，环比减少46%；成交面积11.97万m<sup>2</sup>，同比减少42%，环比减少43%；成交均价9807元/m<sup>2</sup>，同比上涨25%，环比下降2%。

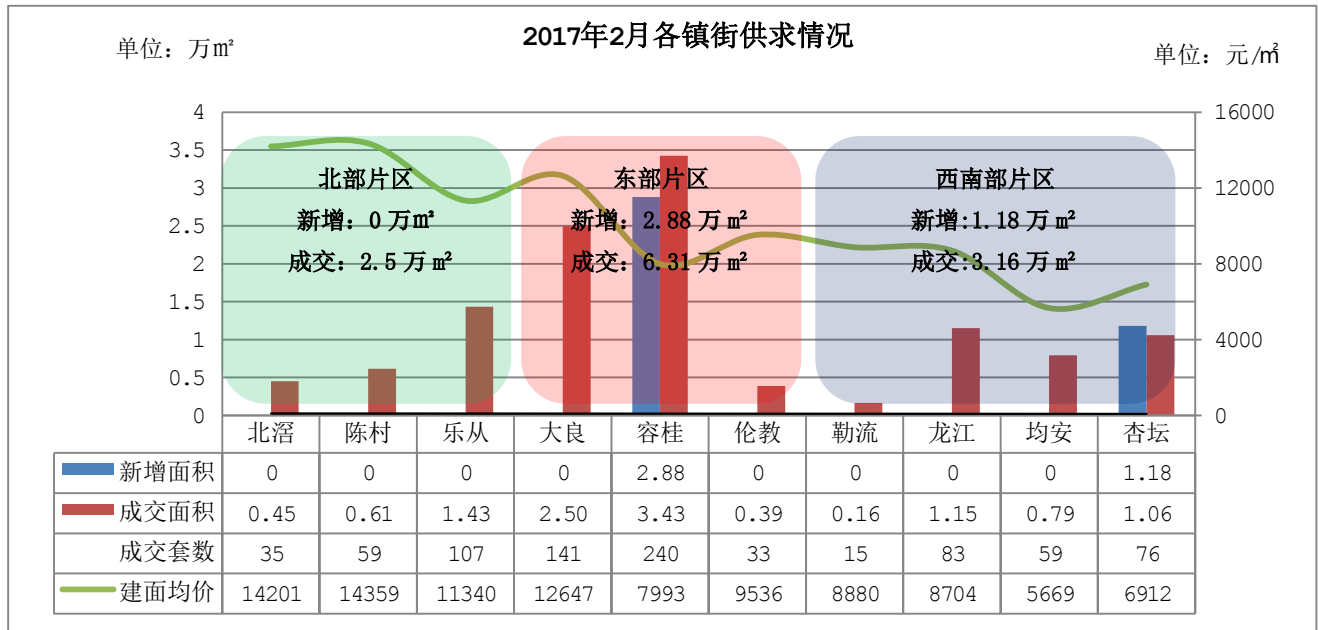
**缺乏新货支撑，成交量创新低。**春节后，市场明显还处于休整期，全月只有杏坛金海岸花园和容桂美的御海东郡有新增预售；推新方面，本月的新货量明显减少，无法支撑成交量持续走高。

**限购区域成交量减少，成交价小幅度下降。**本月成交量前五位，限购区只有大良的龙湖春江名城，且其成交均价也没有破万；在限购区无法支撑顺德的成交量上涨时，成交价无异被拉低。

土地方面，本月只有两块土地成交，其中顺德新城商服地块由中山市大信管理投资有限公司夺得，北滘人才住房地块由碧桂园竞得。

### 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

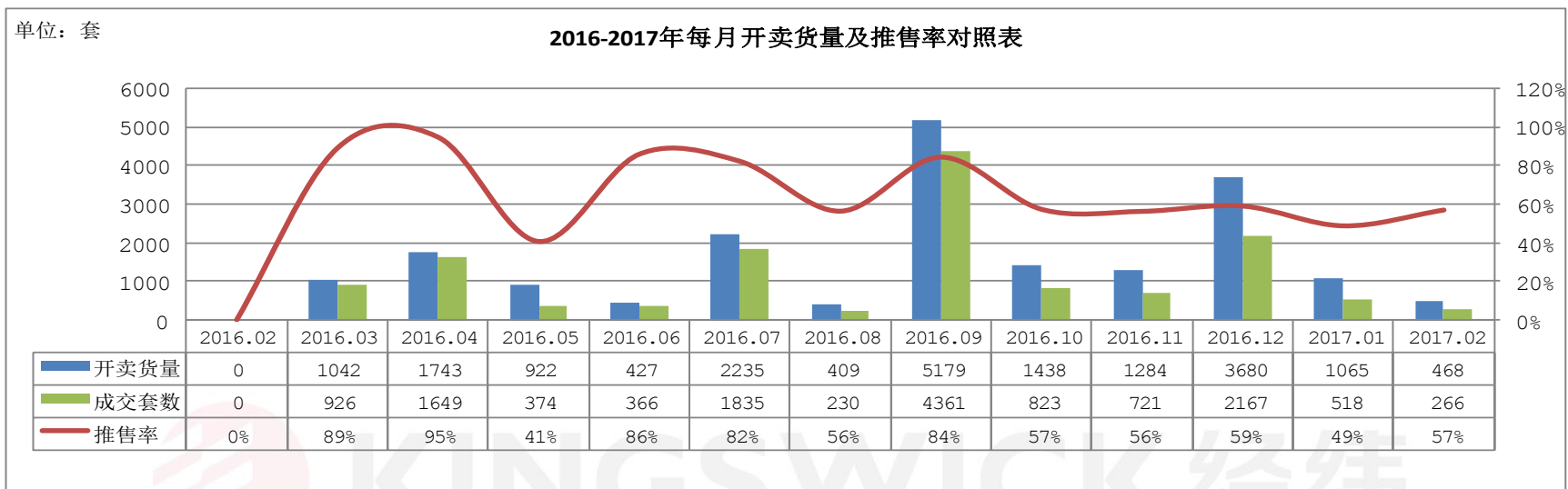
镇街	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积 (m <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增建面 (万m <sup>2</sup> )
杏坛	金海岸花园	2017-2-17	22 栋, 27 层 / 2 梯 4 户	三房 / 108-127	104	1.23
容桂	美的御海东郡	2017-2-24	畔岛 8、9 座, 32 / 2 梯 4 户	三房 / 104-109 四房 / 143	248	2.88



## 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 <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	容桂	美的御海东郡	7992	72	10999	7266	含别墅	9015	8865	否
2	大良	碧桂园钻石湾	6867	5	4315	15915	别墅	4315	15915	否
3	龙江	龙江中心	4932	45	5518	8937	——	4357	11319	否
4	容桂	朗宁郡	4615	49	5675	8133	——	4407	10472	是
5	大良	龙湖春江名城	4314	40	4685	9209	——	3841	11233	否
6	容桂	碧桂园凤凰湾	3953	15	4196	9420	部分带装修	3388	11667	否
7	乐从	星际半岛	3683	30	4039	9119	——	3330	11060	否
8	大良	敏捷畔海御峰	3138	17	2330	13470	——	1923	16321	否
9	乐从	风度花园	3010	24	2827	10647	——	2276	13222	否
10	大良	万科金域滨江	2907	8	1998	14549	部分带装修	1592	18258	否
11	杏坛	嘉信绿景花园	2701	36	3933	6867	——	3118	8662	是
12	大良	恒大帝景	2645	7	1985	13327	——	1620	16333	否
13	杏坛	金海岸	2578	30	3636	7091	——	2842	9072	是
14	容桂	龙光水悦熙园	2449	29	3068	7982	——	2468	9920	是
15	乐从	怡翠晋盛	2253	13	1567	14379	——	1248	18048	否
16	伦教	伦教碧桂园御府	2133	14	1764	12090	带装修	1417	15050	是
17	乐从	碧桂园华润新城之光	2113	11	1446	14613	带装修	1151	18370	否
18	容桂	城光荟景	1973	15	2171	9089	带装修	1759	11218	否
19	陈村	星英半岛	1852	11	1368	13531	——	1095	16913	否
20	乐从	佛山奥园佛奥湾	1744	10	1866	9342	——	1544	11293	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 (m²)	折后单价 (元/m²)	价格升跌幅 (元/m²)	装修标准 (元/m²)	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
伦教	伦教碧桂园	2017/2/18	5/23 座	87	三房 四房	110 126-144	13000	持平	带装修	诚意登记洋房 优惠 3 万	68	78%
杏坛	君怡金海岸花园	2017/2/18	22 栋	104	三房	108-126	9000-9500	持平	毛坯	认筹 3 万抵 5 万	28	27%
北滘	碧桂园桂澜山	2017/2/25	4 座	153	三房 四房	94-108 120-231	16000-18000	持平	带装修	99*98*97 折	117	76%
容桂	龙光水悦熙园	2017/2/25	9 座	124	三房	84-112	11000-13000	1500	毛坯	开盘 98 折	53	43%
住宅合计推货量：468 套						成交（开盘当日）：266 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
容桂	碧桂园凤凰湾	优惠活动	2.4 公寓享1万抵99折优惠, 商铺享3万抵5万优惠
乐从	星际半岛	优惠活动	2.6-2.25 购房可获赠1吨省油。
乐从	碧桂园新城之光	现场活动	2.11-2.12 到访新城之光的客户, 皆可免费品尝汤圆一碗!
伦敦	伦敦碧桂园	现场活动	2.7-2.12 千份豪礼, 提“钱”闹元宵!
容桂	碧桂园凤凰湾	现场活动	2.14 夫妻/情侣亲临现场, 更可获赠定制星球糖果礼盒1份
大良	招商公园 1872	现场活动	2.11-2.12 元宵节当日到访, 更有惊喜好礼等着你呢!
大良	嘉德尚层	现场活动	2.11 为你准备了元宵节主题系列活动!
容桂	凯蓝滨江	现场活动	2.11 凯蓝滨江元宵喜乐会
伦敦	伦敦碧桂园	现场活动	2.19 VIP 业主家宴圆满结束!
容桂	龙光水悦熙园	现场活动	2.18-2.19 天降美食, 赢万元大奖! 同步隆重开启!
容桂	碧桂园凤凰湾	现场活动	2.18-2.19 碧桂园·凤凰湾“爱的印象”婚礼主题联展浪漫举行
伦敦	保利中央公园	现场活动	2.18-2.19 周末烘焙, 超逼真萌宠饼干来袭, 简单萌翻一家人!
勒流	博澳城	现场活动	2.18 知名神秘女神亲临样板房现场为您揭开神秘面纱
北滘	美的君兰江山	现场活动	2.18-2.19 暖心巧克力、多肉盆栽DIY

## 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
2017-3月	北滘	深业城	67栋	44	建面190-250	10000-12000/毛坯	——
2017-3月	大良	顺德华侨城	洋房新品	75	建面116-141	16000-18000/毛坯	——
2017-3月	大良	博澳城	3座	150	建面93-95	11000-14000/毛坯	——
2017-3月	乐从	保利公园里	三期花湾组团	300	建面67-127	12000-13000/毛坯	诚意登记99折优惠
2017-3月	陈村	藏珑华府	三期5/6/15/16座	494	建面83-119	16000-18000/带装修	——
2017-3月	陈村	碧桂园印象花城	三期5/7座	200	建面81-101	16000-18000/带装修	——
2017-3月	龙江	碧桂园龙江华府	26/27/32/33	236	建面122-141	10000-12000/带装修	——
住宅合计(套):				约1747套			

(完)



香港 · 广州 · 佛山 · 中山 · 江门 · 清远 · 韶关 · 上海 · 山西 · 广西 · 马来西亚 · 澳大利亚

# KINGSWICK PROPERTY CONSULTANTS

经纬拓展中心 周小姐

联系电话：13590538510

邮箱：luqing.zhou@kingswick.cn

广州研究中心 黄小姐

联系电话：13711441135

邮箱：yanfei.huang@kingswick.cn

佛山研究中心 麦小姐

联系电话：13630126603

邮箱：shaozhuang.mai@kingswick.cn



广州：020-83560280 佛山：0757-83218338

广州公司：广州市越秀区东风东路761号丽丰中心23楼04-07室

佛山公司：佛山市南海区桂澜中路23号南海万科写字楼1004-1006室