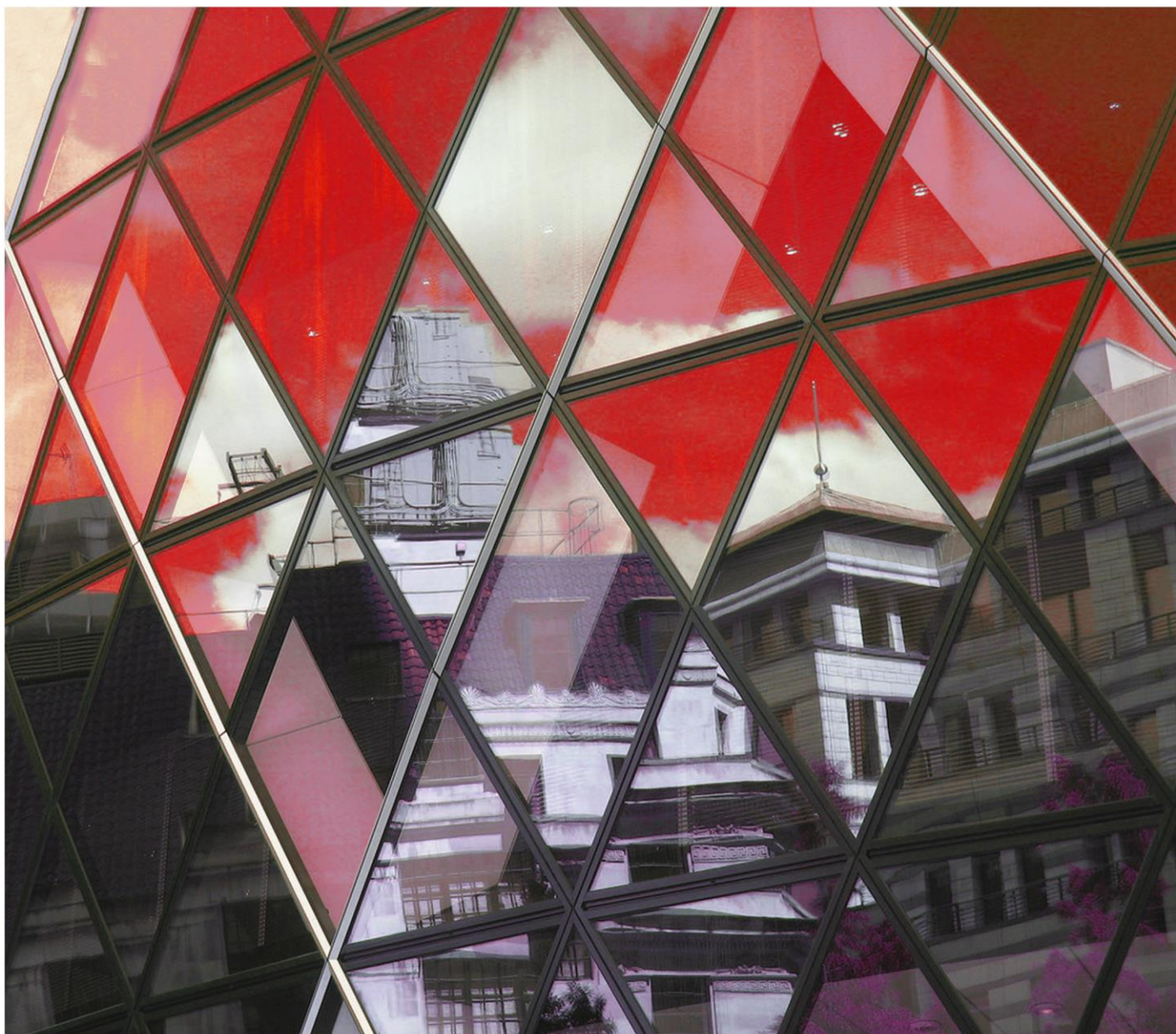


# KINGSWICK

## 顺德房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

## 2017 年 3 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

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、土地市场成交情况分析	5
2.1 本月重点商住地块成交情况	7
2.2 下月重点商住地块出让情况	9
三、顺德住宅市场分析	11
3.1 顺德区月度运行态势	11
3.2 顺德区各镇街供求对比	11
3.3 本月销售金额排名	13
3.4 本月新增供应	14
3.5 本月楼盘动态	15
3.6 本月开卖情况	17
3.6.1 顺德开卖货量及推售率	17
3.6.2 顺德开卖项目汇总	18
四、未来市场供应情况预测	19
4.1 下月即将开卖项目	19

## 一、区域发展资讯

### 1.1 区域经济及政策资讯

#### ■ 加码限购政策 保持房价合理

来源：珠江商报 2017-3-25

3月24日晚，佛山市人民政府办公室发布了《关于进一步完善我市新建商品住房限购政策的通知》，自3月25日零时起，对2016年10月7日发布的《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》进行调整，进一步收紧了限购政策。根据最新政策，限购区域不变；本市户籍居民限购区域内限购2套住房；非本市户籍居民在限购区域内购房，须提供2年内连续1年以上社保或个税证明，且限购一套；二手房不受影响。

最新限购政策继续在东部区域执行限购，把禅城区全区，南海区桂城、大沥、里水，顺德区大良、陈村、北滘、乐从等11个镇街作为限购区域。

新政策收紧了非本市户籍家庭购房资格，对在本市无房的非本市户籍家庭，由原来可在限购区域购买两套新建商品住房，改为只能在限购区域内购买一套新建商品住房，且需提供购房之日前两年内在本市累计缴纳1年以上的个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明。

新政策提到，将严厉查处房地产开发企业未取得预售许可进行销售、哄抬房价、“首付贷”、变相囤积房源、虚假广告等不正当经营行为；严肃查处各类提供虚假购房资料的住房骗购行为；严肃查处房地产中介企业的各类违规销售行为。此外，差别化住房信贷等政策继续按照原来的要求执行。

#### 经纬点评：

本轮调控侧重于限外加码，立足于抑制市场投资过热行为，未能缓解供需不平衡的矛盾，市场购房需求仍然存在。从过往楼市经验来看，若无其他政策搭配或后续政策跟进，原有的政策边际效用将不断缩减，市场“抗药性”增强，一旦市场适应政策变化，交易量和房价将会反弹。

### 1.2 城市规划与建设资讯

#### ■ 陈村构建轨道时代新格局

来源：珠江商报 2017-3-2

立足新格局、适应新形势，2017年陈村将主动发力、紧抓机遇，推进广州地铁7号线西延线、佛山地铁2号线、11号线以及广佛环线等轨道交通和佛陈路东延线、海华大桥等重点交通设施及潭洲水道建设，打造“轨道+水道”为核心的城市发展新格局，充分发挥陈村广佛区域桥头堡的地理优势。

轨道交通建设也深深地影响着陈村的城市建设和产业布局。其中，最为明显的是未来广州地铁7号线西延



顺德段与广佛环线、佛山地铁 11 号线交会换乘的陈村镇吴家围片区。该片区将打造成大型交通枢纽和综合商住区，与毗邻的大学城卫星城产业社区相互配合，引进“互联网+”等高端技术产业，吸引高端人才及创新资源聚集，建设综合性创业特色小镇——“智芯小镇”。

同时，陈村将以花卉世界为核心建设“花卉特色小镇”，深化中欧城镇化合作项目，提升农业会展硬件设施和国际化水平，建设“互联网+花卉”项目；推动仙涌、庄头花村建设，深挖花卉历史文化内涵，推动花卉产业向电商、会展、文创、餐饮旅游等全产业链延伸。

#### 经纬点评：

陈村轨道交通的发展，有利于陈村加深广佛区域桥头堡的作用，加快陈村对接广州，乃至整个粤港澳大湾区，从而推动“智芯小镇”和“花卉特色小镇”的建设，达到引领整个顺德的发展。

### ■ 央视“解读”北滘特色小镇建设

来源：珠江商报 2017-3-8

昨日，跻身全国首批特色小镇的北滘镇，“亮相”CCTV-2 财经频道[第一时间]“特色小镇看中国”栏目。报道不仅关注了北滘古村盘活的特色经济业态，还走进企业，走进创业者和技术工人，“解读”北滘作为全国著名家电之乡的产业特色。

据统计，北滘现存的祠堂、庙宇达一百处之多，然而这些古建筑大都呈年久失修的状态。为了让他们重新焕发生机，北滘将古村落与文化场馆相结合，将祠堂古建与文化艺术相结合，尽量做到将古建古街、旧景旧貌进行保育式的改造和活化。

从 2016 年开始，仅在北滘镇的碧江村，当地政府部门就投入了 2000 多万元的费用用于历史街区的升级改造，以及村心古街的修复，在提升当地宜居环境的同时，还延续了传统国学文化。北滘镇国土城建和水利局副局长冯科湛说，古村盘活，不仅改善了居民的生活环境，还得到了市民的高度认可。“同时，这些项目也吸引了周边地区如广州、深圳的游客过来采风。”

#### 经纬点评：

当前，特色小镇的发展模式是一个热点。北滘政府大力改造历史街区，在保护历史文物的同时，带动了自身旅游业的发展；加上北滘自身的家电产业，从而形成以家电&旅游产业为特色的小镇，拉动北滘的经济发展。

## ■ 两大展会永久落户潭洲国际会展中心

来源：珠江商报 2017-3-18

广东潭洲国际会展中心明年迎来两大展会——中国（佛山）国际家具展览会、中国（佛山）国际建筑装饰博览会（分别简称佛山国际家具展与佛山国际建博会），为佛山会展业增添新动力和新引擎。记者 17 日从主办方在佛山召开的新闻发布会上获悉，两大展会同时宣布永久性落户广东潭洲国际会展中心，主办方将整合全球资源将两大展会打造成为国内和世界一流的国际化展会。

中国（佛山）家具展览会、中国（佛山）国际建筑装饰博览会主办方与承办方寰博展览会分别与广东潭洲国际会展中心、建材行业协会等签订整体合作与战略协办的合作协议。首届佛山国际家具展与佛山国际建博会分别定于 2018 年 3 月 17 日-20 日与 7 月 9 日-12 日在广东潭洲国际会展中心先后举行。

### 经纬点评：

两大展会永久落户潭洲国际会展中心，一方面有利于提高顺德的知名度，另一方面，对于顺德北部片区打造会展产业也有大大的促进作用，从而加快顺德产业的转型升级。

## 二、土地市场成交情况分析

### 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	占地(万㎡)	建面(万㎡)	成交总价(万元)	配建(㎡)	溢价率	楼面价(元/㎡)	竞得者
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	147937	27500	131%	11000	佛山市万科置业有限公司

- 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：地块坐落于陈村镇金铝国际交易市场旁，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㎡)	成交总价(万元)	配建(㎡)	溢价率	楼面地价(元/㎡)	竞得者
2017/3/30	TD2017(SD)XG0003	佛山市顺德区北滘镇新城 05-A-04 地块	商住	5.89	19.42	194222	142000	115%	10000	广东美的置业有限公司

- 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。





2.2 下月重点商住地块出让情况

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地(万m²)	容积率	建面(万m²)	起拍总价(万元)	起拍楼面价(元/m²)
2017/4/17	TD2017(SD) XG0004	佛山市顺德区北滘镇荷岳路以南、僚龙路东侧地块	商住	4.35	1.0≤FAR≤2.5	10.88	55275	5080

- 限高≤95 m²
- 限地价、留物业、双竞，限定“土地交易最高价格”为 119689 万元；限定项目建成后竞得人须将不少于计容建筑面积 4500 平方米的临路首层连续商业房屋的产权无偿移交给水口股份社



分析：该地块北部为潭洲水道，有一定的江景资源；靠近广佛线新城东站，与规划中的地铁 3 号线的美旗和水口站相邻，且邻近佛山一环，交通便利。但周边直接配套还有待加强。

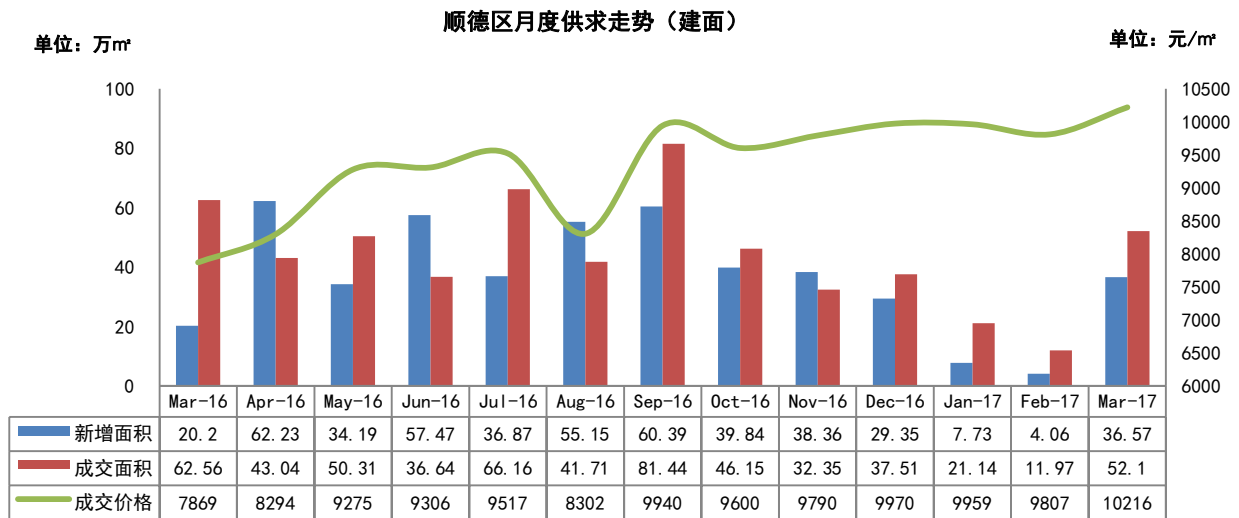
交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地(万m²)	容积率	建面(万m²)	起始总价(万元)	楼面地价(元/m²)
2017/4/20	TD2017(SD) WG0005	佛山市顺德区容桂容奇大道东以北、祥和过江隧道以西地块	商住	3.98	1.0≤FAR≤3.5	13.95	50798	3643

- 限高≤150 m²



## 三、顺德住宅市场分析

### 3.1 顺德区月度运行态势



数据来源：佛山是顺德区商品房交易网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数  
(2017年累计：新增 48.36 万㎡，成交 85.21 万㎡，均价 10095 元/㎡)

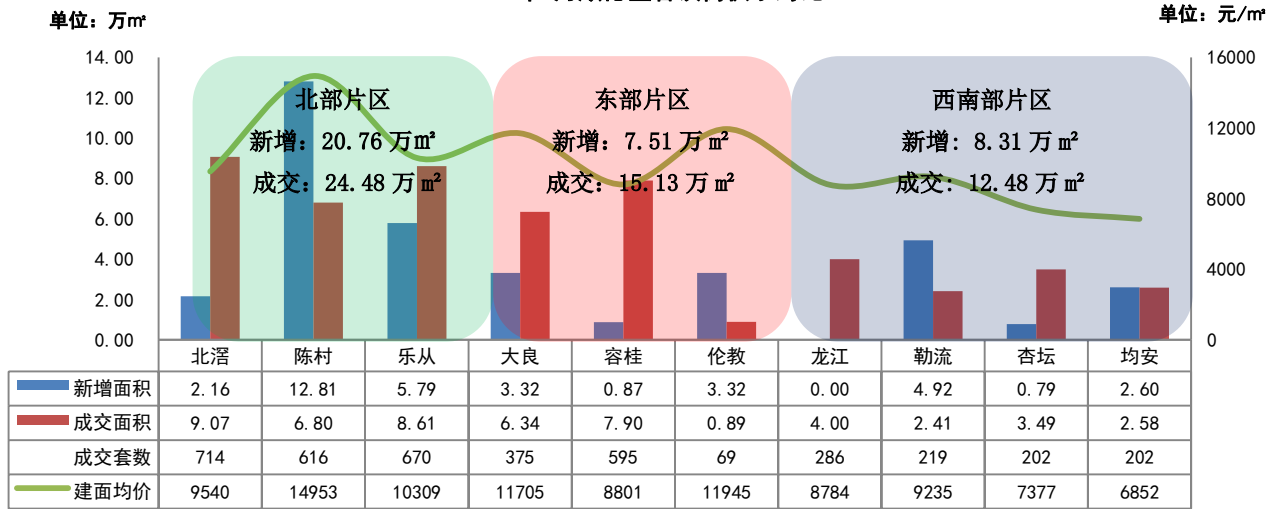
3月顺德新增供应 3257 套，同比增加 101%，环比增加 825%；预售供应面积 36.57 万㎡，同比增加 71%，环比增加 801%。成交方面，3月成交单位 3948 套，同比减少 23%，环比增加 366%；成交面积 52.1 万㎡，同比减少 17%，环比增加 335%；成交均价 10216 元/㎡，同比上涨 30%，环比上涨 4%。

政策加码前夕，开发商大量推货，支撑网签量暴涨。3.17 广州新政出台后，增加了佛山政策加码的风险，在这个大环境下，开发商加紧推货，购房者加快入手，使 3 月网签量环比增幅达 3 倍以上；其中，美的君兰江山以总成交 388 套夺得 3 月套数销冠。

在成交量暴涨的情况下，成交价表现依然稳定。本月全区成交价环比略有增幅，表现稳定。而北滘本月的网签价是有明显下降的，主要是美的君兰江山的网签价格偏低，拉低北滘的整体成交均价。

3.2 顺德区各镇街供求对比

2017年3月顺德区各镇街供求对比



数据来源：佛山是顺德区商品房交易网，由【经纬】中国研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数



## 3.3 本月销售金额排名

排名	镇街	楼盘名称	套数	建面面积 (m <sup>2</sup> )	备注	套内面积 (m <sup>2</sup> )	近两月 是否开卖
1	北滘	美的君兰江山	388	54740	——	45659	否
2	乐从	保利海德公园	284	32039	——	25893	是
3	容桂	美的御海东郡	267	34333	——	27859	是
4	乐从	星际半岛	183	25739	——	21189	否
5	陈村	藏珑华府	173	18660	带装修	14686	是
6	勒流	博澳城	158	15456	部分带装修	12668	否
7	龙江	龙江中心	150	19587	——	15391	否
8	北滘	盈生林上湾广场	136	16609	——	12585	否
9	容桂	龙光水悦熙园	122	11322	——	9088	否
10	陈村	星英半岛	111	14548	——	11501	否
11	陈村	美的花湾城	108	11258	部分带装修	9068	否
12	陈村	广佛颐景园	107	12325	——	10000	否
13	杏坛	嘉信绿景花园	95	9845	——	7731	是
14	龙江	奥斯登堡豪庭	79	12387	——	10349	否
15	大良	招商公园 1872	70	12634	——	10264	否
16	杏坛	金海岸	66	11722	——	10128	否
17	乐从	风度花园	62	7797	——	6263	否
18	乐从	怡翠晋盛	61	8180	——	6632	否
18	均安	都市经典广场	61	8854	——	7149	否
20	北滘	美的翰城	58	7192	——	5949	否
合计			2739	345228	——	280053	——

备注：由于网站升级，暂无个盘金额数据

## 3.4 本月新增供应

新增供应项目

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> )
伦敦	伦敦碧桂园御府	2017/3/2	8、9座, 30层 / 2梯2户	四房/187-191	116	2.19
勒流	东菱帝苑	2017/3/13	1、2、3座, 23层/2梯2户或2梯3户	三房 / 142 四房 / 187-191	99	2.12
伦敦	保利中央公园	2017/3/20	22、23座, 13层/2梯5户	三房 / 85-96	120	1.13
杏坛	嘉信绿景花园	2017/3/20	1号楼, 20层/2梯4户	三房 / 97-114	75	0.79
大良	康格斯花园	2017/3/21	三期9-11座, 18层/2梯6户	三房/101-113	313	3.32
陈村	藏珑华府	2017/3/21	16座, 32层/2梯4户	三房 / 95 四房 / 105-118	122	1.28
陈村	藏珑华府	2017/3/21	15座, 33层/2梯4户	三房 / 88 四房 / 105-119	123	1.25
乐从	保利海德公园	2017/3/22	1、2座, 33层/2梯4户	三房 / 96 四房 / 125-140	256	2.9
乐从	保利海德公园	2017/3/22	14、15座, 33层/2梯4户	三房 / 96 四房 / 125-140	256	2.9
北滘	雅居乐英伦首府	2017/3/23	11座, 33层/2梯6户	三房 / 96-115 四房 / 134	188	2.16
陈村	美的花湾城	2017/3/24	7、8座, 33层/2梯4户	三房 / 89 四房 / 110-132	261	2.75
陈村	美的花湾城	2017/3/24	9、10座, 33层/2梯4户	三房 / 94 四房 / 121-139	262	2.94
容桂	凯蓝滨江名门	2017/3/24	7座, 25层/2梯4户	三房 / 73-82 四房 / 91-105	92	0.87
陈村	星英半岛	2017/3/28	7栋, 31层/2梯3户	三房 / 130 四房 / 145-250	87	1.25
陈村	碧桂园印象花城	2017/3/30	5、7号楼, 30、32层/2梯6户	三房 / 81-95 四房 / 101-193	359	3.35
均安	都市经典广场	2017/3/31	9、10座, 30层/2梯4户	三房 / 93-113 四房 / 120-133	232	2.6
勒流	博澳城	2017/3/31	墅璟湾4、5座, 26层/2梯4户	三房/93-96	296	2.8

## 3.5 本月楼盘动态

镇街	楼盘名称	活动类型	项目动态/折扣
大良	龙光水悦熙园	活动信息	3.4-3.5 爱在尚街，舞动全城“尚街美食汇”杯容桂首届亲子主题舞会隆重举行！
大良	康格斯	启动登记	3.2 隆重推出套内约 83-93 m <sup>2</sup> 瞰园·湖岸·醇阔三房，火热登记中！
大良	美的御海东郡	启动登记	3月4日御海东郡【畔岛 8、9 座】新品认筹盛启。
伦教	伦教碧桂园	活动信息	3.4-3.5 伦碧销售中心为您打造梦太的花园，启航第一夫人的精致生活。
伦教	保利中央公园	活动信息	3.4-3.5 吃货保哥就教大家做甜甜圈和布艺花艺
勒流	博澳城	活动信息	3.4-3.5 博澳城为大家准备了一系列美食活动，棉花糖 DIY，微景观生态创意盆栽，不容错过。
龙江	碧桂园华府	活动信息	3.4 碧桂园华府邀请到蒂娜美容养生连锁机构的创始人马笑女士进行授课。
北滘	深业城	活动信息	3.4-3.8 到访深业城送她一份神秘的礼物，和即影即有的相片，珍藏你们幸福的一瞬间！
大良	中怡新天地	开放板房	全新 2 期河景样板房即将盛大开放！敬请期待！
容桂	凯蓝滨江	登记、活动信息	3.11-3.12 凯蓝滨江特举办健康养生主题活动；81-161m <sup>2</sup> 南向江园双景大宅震撼加推！45-67 m <sup>2</sup> 江景临街现铺诚意登记中。
容桂	美的御海东郡	开放板房、登记信息	全新一线江景样板房周六盛大开放！御海东郡收官新品 8/9 座洋房火爆认筹中！认筹 3 万享 95 折。
容桂	龙光水悦熙园	活动信息	3.11-3.12 春季第二场飓风即将来袭，请做好全副准备！
勒流	博澳城	活动信息	3月12日，博澳城植树节，撒播爱的种子！
伦教	保利中央公园	活动信息	3.11-3.19 将与熊猫人偶的合影发送到“保利中央公园”的公众号，均有机会获得价值 198 元的疯 熊猫城门票一套
大良	海俊达康格斯	开放板房	3.18 康格斯开放全新“英伦风”与“爱马仕”两大主题样板示范单位
大良	招商景峰	车位开售	地下车位，即将开抢！敬请期待！给你的爱车一个“安乐窝”！
大良	顺德华侨城	活动信息	3.18-3.19 形象美学讲座和摄影大赛颁奖暨展览本周六日“绽放”。

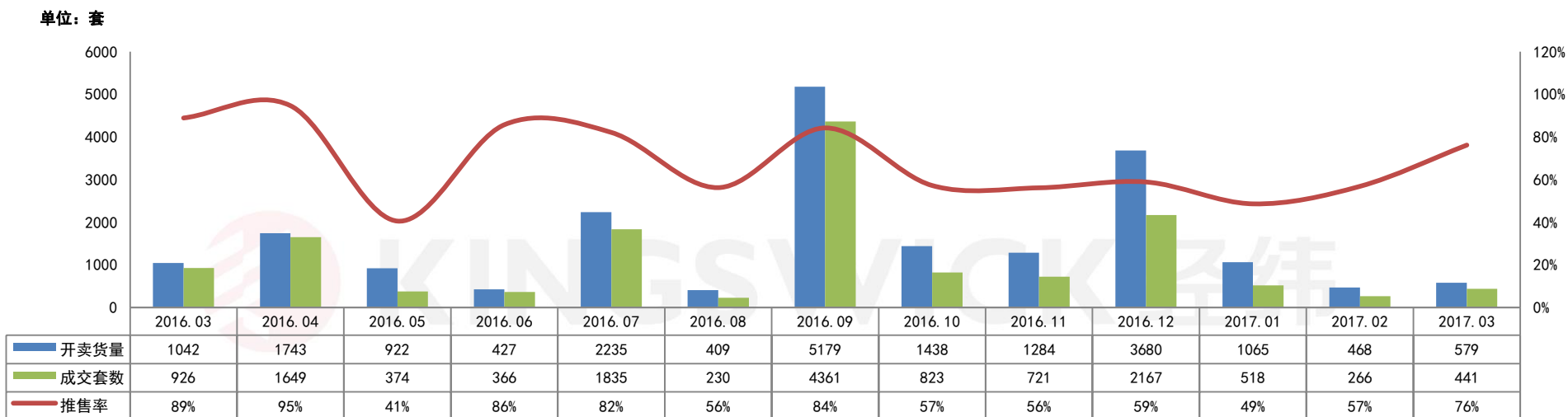
镇街	楼盘名称	活动类型	项目动态/折扣
容桂	龙光水悦熙园	活动信息	3.18 厨王大战一触即发，初赛即将在本周六正式拉开帷幕！
伦教	伦教碧桂园	活动信息	3.18-3.19，伦教碧桂园销售中心诚邀您来参与一场怀旧经典之旅。
伦教	保利中央公园	活动信息	3.19 中国音乐家协会全国钢琴考级又来了
勒流	东菱帝苑	开放营销中心、 样板房	营销中心&样板房 3月18日盛大开放！恭迎品鉴！
北滘	林上湾广场	开放样板房	林上湾下月将推售5栋公寓产品，全新建面约45m <sup>2</sup> 精装公寓，楼高26层，样板房即将盛大开放！
乐从	佛奥湾	活动信息	3.19 佛奥湾缤纷水果亲子活动等您来！
乐从	金威郦都	活动信息	中国新歌声3月19日下午2点将在金威郦都举办海选赛事，不容错过！
乐从	碧桂园华润新城之光	活动信息	亲子烘焙，跟孩子一起创造幸福时光！
伦教	保利中央公园	活动信息	3.25-3.26 项目熊猫主题活动最后一周与您见面
容桂	龙光水悦熙园	活动信息	本周末，厨王争霸最终决战即将来临！
杏坛	嘉信绿景花园	活动信息	3.25 3D 气球海洋嘉年华将启动！



### 3.6 本月开卖情况

#### 3.6.1 顺德开卖货量及推售率

顺德住宅月度开卖货量及推售率对照表



数据来源：【经纬】中国研究中心

## 3.6.2 顺德开卖项目汇总

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 <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
勒流	博澳城	2017/3/11	花畔 3 座	74	三房	93-95	建面 9500-10500	--	带装修	诚意登记 3000 减 2 万	64	86%
陈村	藏珑华府	2017/3/22	15 座	123	三房 四房	89 109-119	建面 17000-19000	2000	带装修	开盘两个 99 折, 准签优惠 99 折	107	87%
大良	康格斯	2017/3/25	10、11 座	208	三房	101-113	套内 11000-12000	1500	毛坯	开盘 98 折-10000	162	78%
杏坛	嘉信绿景花园	2017/3/25	1 号楼	75	两房 三房	97 99-114	建面 7000-9000	持平	毛坯	--	23	31%
勒流	东菱帝苑	2017/3/28	1、2 座	99	三房 四房	100-142 187-261	套内 11000-14000	持平	毛坯	2 万享 98 折	85	86%
住宅合计推货量：579 套						成交（开盘当日）：441 套						

## 四、未来市场供应情况预测

### 4.1 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
2017-4 月	北滘	深业城	67 栋	44	建面 190-250	10000-12000/毛坯	预存 2 万享 97 折
2017-4 月	北滘	美的君兰江山	21 栋	92	建面 140-198	17000-19000/毛坯	--
2017-4 月	北滘	雅居乐英伦首府	11 座	188	建面 97-134	17000-19000/带装修	--
2017-4 月	陈村	美的花湾城	7、8 座	261	建面 90-140	22000-23000/部分带装修	登记 97 折
2017-4 月	陈村	碧桂园印象花城	三期 5/7 座	359	建面 81-101	16000-18000/带装修	老带新转介成交, 双方各送 5 年物业管理费
2017-4 月	陈村	藏珑华府	三期 4、5 座	494	建面 83-119	16000-18000/带装修	--
2017-4 月	乐从	星英半岛	御岛 7 栋	87	建面 95	15000-16000/毛坯	--
2017-4 月	乐从	保利公园里	三期洋房	300	建面 67-127	12000-13000/毛坯	诚意登记 99 折优惠
2017-4 月	大良	顺德华侨城	三期 22 座	75	建面 116-141	16000-18000/毛坯	--
2017-4 月	大良	保利碧桂园悦公馆	6-8 座	360	建面 93-145	17000-18000/毛坯	--
2017-4 月	龙江	碧桂园龙江华府	26/27/32/33	236	建面 122-141	10000-12000/带装修	已开始登记
<b>住宅合计 (套) :</b>				<b>约 2496 套</b>			

(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