

KINGSWICK

顺德房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2018 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 陆智英 李福熙 郭海晓 湛婉雯

编委：黄燕飞 李志聪 林露芝 付承武 麦少庄 罗靖

何婉仪 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.....	6
2.2 下月重点商住地块出让情况.....	6
三、顺德住宅市场分析.....	6
3.1 顺德区月度运行态势.....	8
3.2 顺德区各镇街供求对比.....	9
3.3 本月销售金额排名.....	10
3.4 本月新增供应.....	11
3.5 本月楼盘动态.....	12
3.6 本月开卖情况.....	13
3.6.1 顺德开卖货量及推售率.....	13
3.6.2 顺德开卖项目汇总.....	14
四、未来市场供应情况预测.....	15
4.1 下月即将开卖项目.....	15

一、区域发展资讯

1.1 区域经济及政策资讯

■ 顺德 1 月进出口值创 8 个月以来新高

来源：珠江商报 2018-2-24

今年 1 月份，顺德外贸进出口实现“开门红”，月度进出口值创 8 个月以来新高，外贸进出口增速和出口增速均高于全省水平。

数据佛山海关驻顺德办事处统计，2018 年 1 月，顺德区外贸进出口总值 154 亿元人民币，比上年同期增长 20.7%，高于同期广东省进出口 19.2% 的增速。其中，出口 118.8 亿元，增长 17.2%；进口 35.2 亿元，增长 33.9%。

佛山海关驻顺德办事处相关负责人表示，2018 年顺德外贸开局好于预期，主要得益于我国经济稳中向好，全球经济持续温和复苏，在国家促进外贸稳增长政策措施影响下，企业创新能力、内生动力明显增强。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 对标国际一流 建特色小镇群

来源：珠江商报 2018-2-6

在 1 月 22 日中共乐从镇第十五届代表大会第三次会议上，乐从镇党委书记张新杰的话掷地有声：“我们将重点推进在粤港澳大湾区大背景下的特色小镇群建设，塑造城市个性和品位，建设绿色生态环境，留住美丽村落和乡愁。我们以创新基层大治理为抓手，激发社会共建共享活力，打造国际品位与岭南风情兼融的国际小都市。”

“国际品牌小镇”这顶全国特色小镇的光环落在乐从，以及围绕其展开的 6 个特色小镇建设，就为张新杰描绘的蓝图提供了实现的舞台。去年，连同“国际品牌小镇”光顾乐从的还有，“佛山乐商小镇”纳入首批市级特色小镇，并成为省特色小镇集群示范区。在“国际品牌小镇”的引领下，乐从规划培育乐商小镇、生命健康小镇、国际创新小镇、文旅小镇、水利小镇、影视小镇，以特色小镇群建设重塑乐从城市版图。

乐从获得国家级特色小镇“国际品牌小镇”是有底气的：拥有两大国际知名的对外合作平台——中德工业服务区、中欧城镇化合作示范区的核心区，是全球最大的家具市场、全国最大的钢铁市场和华南最大的塑料市场。张新杰说，这些品牌资源成为乐从建设国家级特色小镇的重要筹码，让乐从各个领域都对标国际标准、一流城市标准。

■ 佛山市租赁住房示范小区昨在乐从葛岸村奠基

来源：珠江商报 2018-2-9

昨日上午，佛山市租赁住房示范小区奠基仪式在顺德乐从葛岸村举行。这是全国 12 个住房租赁试点城市中，首家通过集体用地建设、配套学校等资源的租赁示范小区，预计开发 3500 套租赁住房。

据介绍，在各级政府和部门的大力支持下，佛山市建鑫公司与中国建设银行佛山市分行合作共建，协同各方力量在佛山新城西区核心位置——顺德乐从葛岸村打造 12 个试点城市首家通过集体用地建设、配套学校等资源的租赁示范小区。该小区采用装配式建筑、绿色节能、海绵城市等先进理念与技术建设，占地约 104 亩，总建筑面积约 28 万平方米，项目预计开发 3500 套租赁住房。户型以 60 m²-70 m²两房一厅为主、以 30 m²-40 m²一房一厅和 80 m²-90 m²三房一厅为辅，配建幼儿园、小学、公交首末站及社会停车场，设有服务于社区的文化活动中心、沿街商业等生活配套设施，着力满足刚需家庭租者教育、购物、休闲等一站式居住需求。

佛山作为全国 12 个住房租赁试点城市之一，已率先成立佛山市国有专业化住房租赁平台企业——佛山市建鑫住房租赁有限公司。据介绍，未来佛山市建鑫公司会通过购、建、租、改、管五种模式多元化积极拓展房源，计划 2018 — 2020 年推出不少于 2 万套品牌租赁住房，组建成为集省政府资源、市政府资源、金融资源和开发资源于一体的国有住房租赁企业，发挥国有企业的引领和带动作用。

■ 伦桂路今天正式开通”

来源：珠江商报 2018-2-14

经过近几年的建设，今天，伦桂路宣布正式开通。这是继 105 国道和碧桂路之后顺德又一条贯穿南北的交通大动脉，通车之后将进一步加强大良、伦教、勒流和容桂几个镇街的交通联系，缓解 105 国道的交通压力。

伦桂路项目位于顺德区内，沿线穿越容桂、大良、勒流、伦教街道。路线呈南北走向，南起龙涌口红旗西路，终于龙洲公路仕版村附近，全长 11.953 公里，采用一级公路标准兼顾城市道路功能设计，路基宽 60 米，主路双向 6 车道，设计时速 80 公里。该工程由区公用事业管理局负责建设。

伦桂路是顺德又一条贯穿南北的交通大动脉，直接连通了大良、容桂、伦教、勒流四个镇街。这也意味着它的贯通无论对于四个镇街还是整个顺德区来说，都是交通路网完善历史上比较重要的一笔。因此，多年以来，无论是顺德区政府工作报告还是四个镇街的发展规划，对于伦桂路均有提及。

不仅如此，今年召开的顺德区党代会和区两会均提出了推进“大良-容桂”一体化发展，推动中心城区向伦教拓展的概念，意味着大良、容桂和伦教将进一步加强对接融合，从这个意义上来说，将以上三个镇街直接连通的伦桂路的开通意义重大。

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

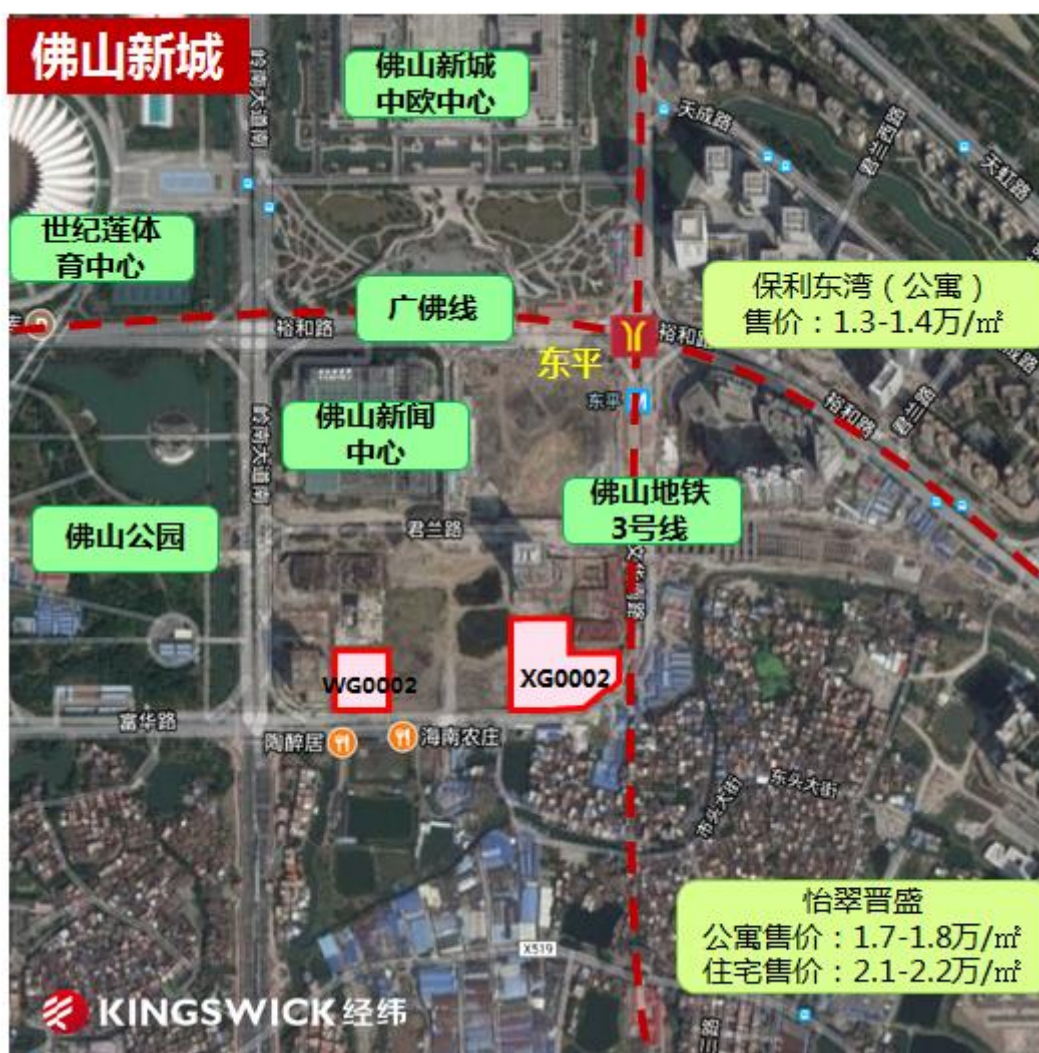
(本月无重点商住地块成交信息)

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㎡)	容积率	建面 (万㎡)	起拍总价 (万元)	起拍楼面价 (元/㎡)
2018/3/2	TD2018(SD)XG0002	佛山市顺德区乐从富华路以北、文华南路以西地块	商住	2.08	$1.0 \leq FAR \leq 7.27$	15.1	92750	6140
2018/3/22	TD2018(SD)WG0002	佛山市顺德区乐从岭南大道以东、富华路以北地块	商住	0.77	$1.0 \leq FAR \leq 7.27$	5.6	27123	4840

XG0002 地块备注:

- 1) 以“限地价，先竞配建无偿移交给政府的商品住房面积，再竞配建无偿移交给政府的服务型公寓面积”的方式确定竞得人；
- 2) 限定“配建无偿返还政府商品住房最高面积”为 58762 ㎡。



分析：两地块位于佛山新城 CBD 一期范围内，距离广佛线东平地铁站仅 500 米，交通便利；周边有世纪莲体育中心、佛山公园、

佛山图书馆、东平小学和佛山市妇女儿童医院（在建）等，生活相当配套完善。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万㎡)	容积率	建面 (万㎡)	起拍总价 (万元)	起拍楼面价 (元/㎡)
2018/3/15	TD2018(SD) XG0003	佛山新城乐从镇乐中路以南、纵三路以西地块	商住	10.92 (净用地面积 9.78 万㎡)	净用地面积部分 FAR ≤ 2.79	27.29	229500	8410

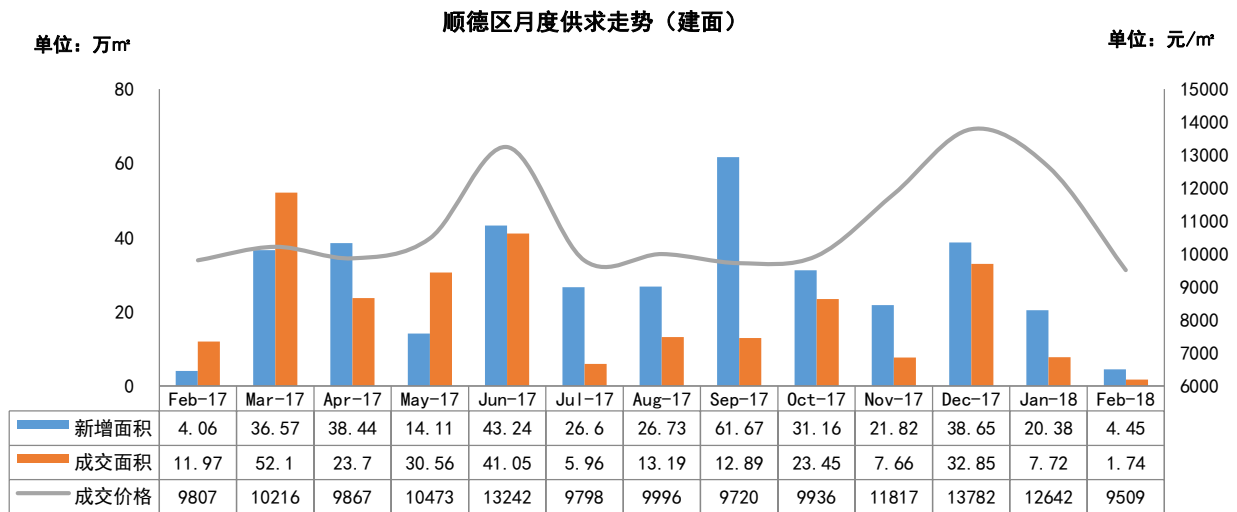
- 1) 当达到最高限价后，转入竞无偿返还商业用途面积租金，起始价为 100 元/㎡/月；
- 2) 竞得人须无条件负责按规划条件要求建设本宗地总用地范围内的横四路和纵三路。



分析：地块位于佛山奥园西南侧，周边多以家具城为主，东邻顺德家具城、罗浮宫家具城，东北靠近沙良河，隔河可望佛山奥园，1.5 公里范围内有明德幼儿园、新隆明德小学、乐从中学等教育资源，以及新隆人民公园、沙良河公园、新隆市场等生活配套。根据宗地规划图显示，广佛江珠城际轨道拟从地块东北角处通过。

三、顺德住宅市场分析

3.1 顺德区月度运行态势



数据来源：佛山市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
(2018年累计：新增24.83万㎡，成交9.46万㎡，均价12065元/㎡)

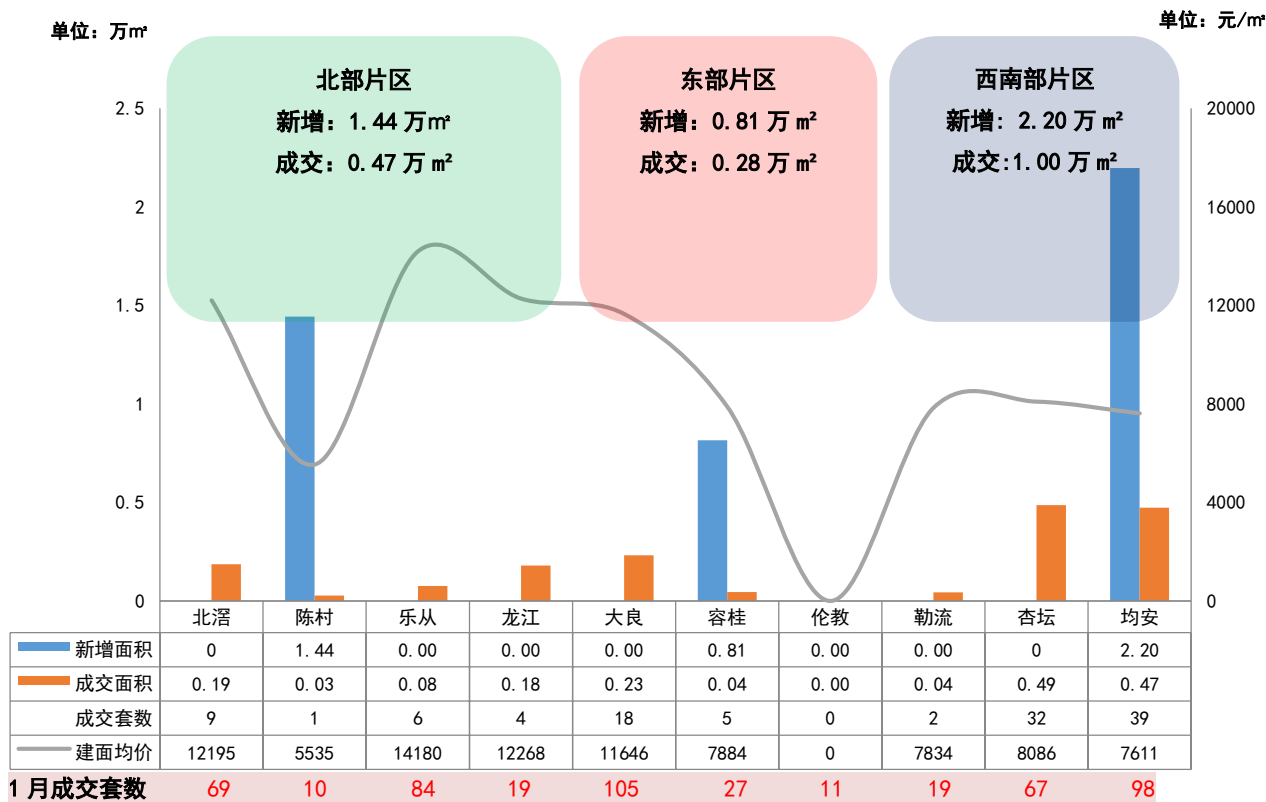
2月份顺德新增预售面积4.45万㎡，环比减少78%，同比增加10%；成交面积1.74万㎡，环比减少77%，同比减少85%；成交均价9509元/㎡，环比下跌25%，同比下跌3%。

限价、限签与春节多重影响下，网签量跌至近年月度最低值。春节期间（2月14号-2月22号）市场休整，顺德全区零网签；春节前后仅碧桂园珑悦和碧桂园凤凰湾两盘集中开卖，总体去化表现出色，碧桂园凤凰湾延续2017年火热状态，当天去化达9成；两开卖项目均位于不限购区，限购区内楼盘以春节暖场活动为主。受限价、限签影响，限购区网签持续表现低迷，本月网签套数前三甲均为西南部外围镇街，高价项目网签压力仍然十分严峻。

时隔3个月，网签均价重回9字头。本月网签以西南部相对低价项目和部分旧盘网签为主，高价项目只有零星网签（例如深业城、金辉优步大道、美的君兰江山、保利海德公园和雅居乐英伦首府等），是影响网签均价回归9字头的主要因素。

3.2 顺德区各镇街供求对比

2018年2月顺德区各镇街供求对比



数据来源：佛山市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	签约金额 (万元)	套数	建面面积 (m ²)	建面均价 (元/m ²)
1	龙江	锦翠华庭	2194	4	1788	12266
2	杏坛	金海岸德福华府	2094	21	2182	9599
3	均安	都市经典广场	2048	22	2351	8708
4	均安	君怡金湾	1414	15	1837	7699
5	杏坛	金海岸	1040	5	1767	5886
6	大良	金地天玺	1001	2	708	14139
7	北滘	瑞璟花园	827	2	1034	8000
8	北滘	深业城	574	3	326	17623
9	大良	美的广场	455	1	435	10449
10	大良	嘉信城市花园	407	2	321	12680
11	杏坛	嘉信绿景花园	403	5	476	8462
12	杏坛	涛汇豪庭	388	1	431	9020
13	北滘	金辉优步大道	333	2	196	17036
14	北滘	美的君兰江山	325	1	194	16710
15	大良	逸林苑	317	10	456	6950
16	乐从	财神万利公馆	275	2	228	12072
17	乐从	保利海德公园	253	1	141	17973
18	勒流	东菱帝苑	239	1	241	9901
19	乐从	怡翠晋盛	233	1	128	18283
20	北滘	雅居乐英伦首府	214	1	114	18735
合计			15035	102	15353	9792

(备注：部分楼盘带装修发售，个别楼盘为住宅公寓，具体售价按楼盘现场公布为准)

3.4 本月新增供应

新增供应项目

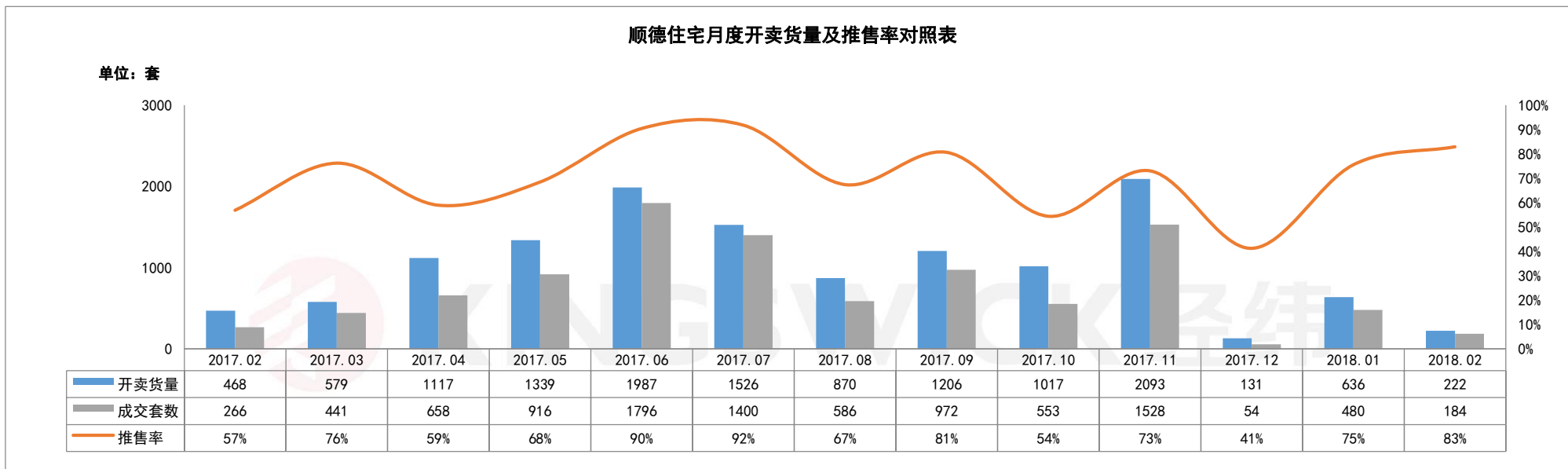
镇街	楼盘名称	批准时间	楼栋, 层数/梯户	户型/面积 (m ²)	套数 (套)	新增建面 (万m ²)
容桂	汇银公寓	2018/2/9	汇银公寓, 8层/3梯 18户	住宅公寓单间/36-38 住宅公寓两房/75-86 住宅公寓三房/120-121 住宅公寓四房/141	108	0.81
均安	君怡金湾	2018/2/9	6座, 32层/2梯 6户	三房 /104-115 四房 /118-124	191	2.20
陈村	藏珑华府	2018/2/13	18座, 32层/2梯 4户	三房 /107 四房 /126	124	1.44
合计			423套			4.45

3.5 本月楼盘动态

区域	镇街	楼盘名称	活动类型	项目动态/折扣
北部	陈村	万科翡翠江望	开放销售中心	2.10 开放销售中心
		招商曦岸	优惠活动	春节期间, 举行新春购房6重礼活动
	龙江	恒大龙江翡翠	活动信息	2.3-2.4 举行新春年货欢乐送活动
		碧桂园珑悦	活动信息	2.16-2.18 举行财神派金福、新春金福红包墙和金福糖果礼包三重好礼活动
东部	容桂	佳兆业金域天下	活动信息	2.3起 推出新春两重大礼
		恒福容悦	开放销售中心	2.10 开放销售中心
		碧桂园凤凰湾	活动信息	2.11 新春大型3D球幕影院开幕
			活动信息	2.16-2.23 举行春节八天乐主题活动
		东逸湾	活动信息	2.20 举行迎春抽奖活动
	伦教	保利中央公园	活动信息	2.4 举行亲子嘉年华活动
		伦教碧桂园	活动信息	2.16-2.22 大年初一醒狮活动、到访送福袋、年俗糖画/糖人/福袋DIY等活动
西南部	勒流	博澳城	活动信息	2.3-2.4 举行挥春送吉祥活动

3.6 本月开卖情况

3.6.1 顺德开卖货量及推售率



数据来源：【经纬】中国研究中心不完全统计

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 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	碧桂园珑悦	2018/2/4	6座双数层	74	三房 四房	89 115-123	12300-14900	-1000	带装修	一个月分期 96折 登记 99折 开盘 98折 签约 99折	51	69%
容桂	碧桂园凤凰湾	2018/2/25	听涛苑 7座	148	三房 四房	92 118-125	14000-16000	1000	带装修	自付一个月 98 折、纯商贷一个 月 99折, 认筹 1 万抵 99折, 新春 开门红特惠 99折	133	90%
住宅合计推货量: 222 套						成交 (开盘当日): 184 套, 推售率 83%						

(备注: “价格升跌幅”指新货对比自身项目类似资源产品、或对比同区域楼盘类似资源产品的价格升跌情况)

数据来源: 【经纬】中国研究中心不完全统计

四、未来市场供应情况预测

4.1 下月即将开卖项目

镇街	推售时间	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
北滘	2018-3月	美的领贤公馆	二期洋房	1446	建面 81-105	人才住房: 9800 元/建面毛坯 普通住房: 21000-23000/建面带装修	--
陈村	2018-3月	万科翡翠江望	8/9/10 栋洋房新品	180	建面 123	19000-22000/建面带装修	--
陈村	2018-3月	荔园新天地	4 号楼	190	建面 95-127	23000-25000/建面带装修	--
乐从	2018-3月	中海新城公馆	二期洋房	300	建面 99-127	16000-19000/建面带装修	登记享开盘 99 折优惠
乐从	2018-3月	保利海德公园	洋房新品	230	建面 98-172	18000-19000/建面带装修	登记可享开盘 99 折优惠
乐从	2018-3月	泰禾佛山院子	4 号楼	120	建面 130-180	21000-22000/建面带装修	--
大良	2018-3月	保利碧桂园悦公馆	洋房新品	120	建面 97-120	16000-18000/建面毛坯	--
大良	2018-3月	中惠璧珑湾	洋房新品	120	建面 90-120	18000-19000/建面带装修	--
大良	2018-3月	顺德华侨城	四期 23 座	75	建面 114-147	23000-25000/建面带装修	--
容桂	2018-3月	佳兆业金域天下	联排别墅新品	10	建面 200-400	待定	--
伦教	2018-3月	中海万锦公馆	洋房新品	300	建面 100-132	18000-19000/建面带装修	--
合计				约 3091 套			

数据来源:【经纬】中国研究中心不完全统计

(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