



让更多的人享受真正的地产服务

顺德 / 市场周报



第 49 周：中铁建首进顺德 区住宅量跌价升

世联点评

上周，顺德一手住宅共网签 861 套，总成交面积为 7.45 万平米，环比减少 32.2%；成交均价 13746 元/平米，环比下跌了 4%；总成交金额 10.24 亿元，环比下跌 34.9%。（以套内面积计算）

一周市场总结：上周挂牌 1 宗商住用地，位于龙江。住宅市场新增 278 套供货，成交方面，整区成交 861 套，成交主要集中在陈村、容桂及大良镇街。成交均价 13746 元/㎡，较前一周下跌了 34.9%，限购镇街均价仍是区域标杆。（以套内面积计算）

市场分析

一、土地市场

1、土地供应

2017 年第 49 周（2017 年 12 月 04 日—2017 年 12 月 11 日），本周新增土地挂牌 2 宗，总占地面积 8.07 万㎡。

2017 年第 49 周顺德房地产市场土地供应一览表

宗地号/名称	交易方式	地块位置	地块面积 (万平方米)	容积率	起始价 (万元)	地块用途	成交日期
TD2017(SD) XG0029	挂牌	顺德区龙江镇东华路、北华路交叉口东南侧地块	14.93	3.0	2793	商住	2018 年 1 月 9 日

【数据来源：世联数据平台】

2、土地成交

2017 年第 49 周（2017 年 12 月 04 日—2017 年 12 月 11 日），本周顺德区共成交 2 宗商住用地，成交总金额 24.85 亿元。

2017 年第 49 周顺德房地产市场土地成交一览表 · 住宅

宗地号/名称	地块位置	地块面积(万方)	容积率	总成交价 (万元)	竞买人	楼面地价	地块用途	交易日期
TD2017(SD) XG0025	顺德区顺德科技工业园 A 区中-5-1 地块	4.21	3.5	60500	深圳市尚模投资集团有限公司 联合 佛山市顺德区凯利华良建设发展有限公司	4111	商住	12 月 4 日

宗地号/名称	地块位置	地块面积(万方)	容积率	总成交价(万元)	竞买人	楼面地价	地块用途	交易日期
TD2017(SD) XG0024	顺德区北滘镇三乐路以南、纵一路东侧地块	9.18	2.5	188000	中铁建	8190	商住	12月5日

【数据来源：世联数据平台】

2017 年第 49 周顺德房地产市场土地成交一览表 · 商业办公

宗地号/名称	地块位置	地块面积(万方)	容积率	总成交价(万元)	竞买人	楼面地价	地块用途	交易日期
—	—	—	—	—	—	—	—	—

【数据来源：世联数据平台】

2017 年第 49 周顺德房地产市场土地成交一览表 · 其他

宗地号/名称	地块位置	地块面积(万平米)	容积率	总成交价(万元)	竞买人	楼面地价	地块用途	交易日期
—	—	—	—	—	—	—	—	—

【数据来源：世联数据平台】

二、一手房市场

1、新增预售

2017 年第 49 周（2017 年 12 月 04 日—2017 年 12 月 11 日），本周顺德区 2 个项目取得 2 个预售证，新增商品房共 288 套，面积 2.56 万㎡，其中住宅有 278 套，面积 25.11 万㎡。

2017 年第 49 周顺德房地产市场新增预售一览表

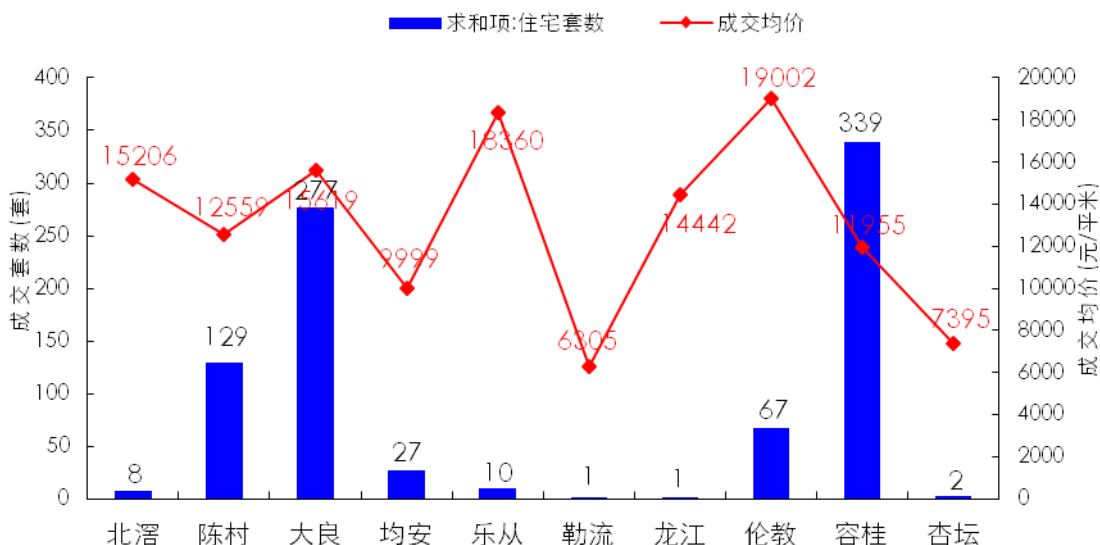
时间	名称	镇街	地址	用途	批售面积（平米）			开发商
					住宅	商业	其它	
12月7日	伦教碧桂园珑湾苑	伦教	伦教街道办事处常教社区居民委员会南苑西路16号伦教碧桂园珑湾苑	住宅/商铺	21237	511	0	佛山市顺德区伦教碧桂园房地产开发有限公司
12月7日	嘉信绿景公馆	杏坛	杏坛镇齐杏社区居民委员会二环路293号嘉信绿景公馆	住宅	3870	0	0	佛山市顺德区嘉祈房产有限公司

【数据来源：世联数据平台】

2、成交状况

上周，顺德一手住宅共网签 861 套，总成交面积为 7.45 万平米，环比减少 32.2%；成交均价 13746 元/平米，环比下跌了 4%；总成交金额 10.24 亿元，环比下跌 34.9%。（以套内面积计算）

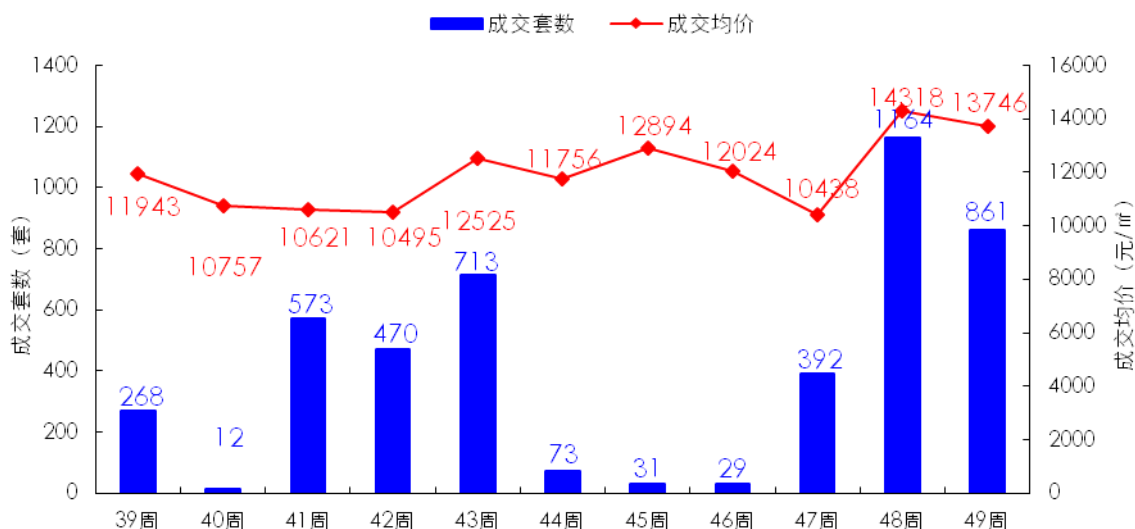
2017年第49周顺德各镇街一手住宅成交情况



【数据来源：世联数据平台】

各镇街中，容桂镇街成交最多，共成交了 339 套，其次是大良镇街，共成交 1277 套，紧接着是陈村镇街，共成交 129 套，其余镇街各有成交。成交均价方面，勒流、杏坛、均安镇街在万元之下，而其他镇街均在万元之上，限购区域均价仍是区域标杆。

2017年第49周顺德区一手住宅成交走势



【数据来源：世联数据平台】

一周市场总结：上周挂牌 1 宗商住用地，位于龙江。住宅市场新增 278 套供货，成交方面，整区成交 861 套，成交主要集中在陈村、容桂及大良镇街。成交均价 13746 元/㎡，较前一周下跌了 34.9%，限购镇街均价仍是区域标杆。（以套内面积计算）

三、个盘成交情况

1、开盘情况

2017 年第 49 周（2017 年 12 月 04 日—2017 年 12 月 11 日），顺德区碧桂园三个项目有开盘动作，总体去化良好。

2017 年第 49 周顺德房地产市场开盘情况

镇街	项目名称	开发商	推售楼栋	户型面积	销售情况(销售率)	开盘时间	均价
伦教	伦教碧桂园·珑湾	碧桂园	7座	98/122/124 ㎡	约成交62套,去化率约72%	2017/12/9	15000元/㎡带装修(单合同)
容桂	碧桂园凤凰湾	碧桂园	11座	92/94/108 ㎡	成交163套,去化率100%;	2017/12/10	14100元/㎡带装修
龙江	碧桂园·珑悦	碧桂园	4座	96/118/129 ㎡	销售约102套,去化9成	2017/12/9	13800元/平米带装修(单合同)

【数据来源：世联数据平台】

2、成交排名TOP10楼盘

上周顺德住宅签约排名TOP10的楼盘依次为：碧桂园凤凰湾、云谷广场、藏珑华府、保利名苑、金湾豪庭、美的领贤公馆、风度广场、美的御海东郡花园、佛奥湾、都市经典广场。成交前十强的楼盘成交总量836套，占全区成交总套数97.10%。

从区域分布来看，进入前10的楼盘之中，容桂、乐从、均安各有两个项目上榜，容桂共成交335套，占比40.10%，虽然大良及陈村仅有1个项目上榜，但分别位居亚军季军之位。

2017年第49周顺德住宅成交排名TOP10楼盘一览表

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积	签约均价
1	碧桂园凤凰湾	容桂	331	29916.16	12073
2	云谷广场	大良	272	24014.86	15629
3	藏珑华府	陈村	125	8036.71	12354
4	保利名苑	伦教	67	5439.3	19002
5	金湾豪庭	均安	20	1937.41	10308
6	美的领贤公馆	北滘	6	432.3	12181
7	风度广场	乐从	5	478.26	16930
8	美的御海东郡花园	容桂	4	403.71	8663
9	佛奥湾	乐从	3	213.81	20522
10	都市经典广场	均安	3	252.89	11903

【数据来源：世联数据平台】

3、重点项目动态播报

区域	项目	在售产品	销售金额(万元)	销售套数	销售面积(平米)	销售均价(元/平米)	库存	销售率
大良	畔海御峰花园	B区11幢	300	1	119	25336	74	0.0%
	蓝色海岸花园	A-E	91	1	116	7829	25	91.8%
	纯自然名宅	9、10座	135	1	115	11790	23	84.5%
	保利碧桂园悦公馆	C区1座	182	1	117	15630	15	83.9%
	中怡名都	2座	120	1	80	15026	67	30.2%

区域	项目	在售产品	销售金额 (万元)	销售套数	销售面积 (平米)	销售均价 (元/平 米)	库存	销售率
	广场							
	云谷广场	A1-A9、 A10、A14	25469	177	15931	15987	250	0.0%
北滘	江山花园	3、4 座	295	1	151	19472	27	85.2%
		21、22、 23、24 座	245	1	117	20844	336	30.9%
容桂	美的御海 东郡花园	畔岛 6、7 座	73	1	116	6243	0	100.0%
		畔岛 8、9 座	185	2	172	10748	7	97.2%
		畔岛 10、 11 座	92	1	115	7999	2	98.8%
	凯蓝名都	1-3、5、 6、8-13、 15、23、 25、26、 28 号楼	170	1	209	8130	81	88.5%
	弘泰利花 园	7、8、9、 10、11 座	198	3	282	7018	4	99.2%
	碧桂园凤 凰湾	听涛苑 2-4、 13-15 座	6508	44	4189	15537	439	52.9%
		左邻苑 (1、2、3 座)	554	5	403	13732	122	75.5%
		右里苑 (7-11 座)	5430	35	3442	15777	215	58.8%
		右里苑 (16 座)	571	3	341	16723	29	3.3%
		右里苑 (3-6 座)	672	4	396	16986	406	0.0%
		右里苑 (15 座)	2235	18	1417	15774	172	0.0%
		右里苑 (14 座)	3346	26	2028	16497	174	0.0%
		1、12 座	1535	12	956	16060	311	0.0%
		13-18 座	3810	17	3211	11867	240	0.0%
	杏坛	金海岸花 园	21 栋	78	1	85	9175	0
7 栋 A、B 单元			84	1	134	6269	1	99.4%

区域	项目	在售产品	销售金额 (万元)	销售套数	销售面积 (平米)	销售均价 (元/平米)	库存	销售率
勒流	金碧豪苑	泓景园 5-11座	71	1	112	6305	1	99.6%
乐从	风度广场	9座	810	5	478	16930	70	23.9%
	佛奥湾	11号楼	439	3	214	20522	156	39.8%
	碧桂园新城之光花园	16、17座	146	1	68	21514	348	0.0%
	中嘉花园	5栋	189	1	102	18439	118	1.7%
均安	都市经典广场	住宅区15座	194	2	163	11865	24	80.6%
	都市经典广场	住宅区17座	107	1	89	11972	24	80.6%
	峰汇豪庭	4、5、 12-17座	933	3	1042	8950	5	97.7%
	南湖花园	10、11座	93	1	91	10134	1	99.6%
伦教	保利名苑	20、21座	378	2	219	17223	15	95.0%
		22、23座	8303	56	4233	19613	76	36.7%
		28座	917	5	548	16725	24	80.8%
		29、30座	738	4	439	16840	25	90.7%
陈村	藏珑华府	4栋	2419	12	937	25825	124	0.0%
		5栋	830	4	360	23050	124	0.0%
		15栋	1628	8	613	26566	9	92.7%
		16栋	5051	23	1881	26847	26	78.7%
		29、30栋	0	78	4246	0	140	72.0%
	景盛佳园	2栋	200	1	73	27289	1	99.3%
	美的花湾花园	3、4座	331	3	218	15187	5	98.7%

【数据来源:世联数据平台,签约数据存在一定滞后性,仅供参考之用】

四、一周要闻:

➤ 建行 1000 亿 与顺德政府玩转住房租赁市场

12月5日顺德区举行“推动绿色建筑和住房租赁融资平台”签约仪式,其中顺德区人民政府与中国建设银行广东省分行签订《培育和发展住房租赁市场试点工作战略合作协议》,建行提出在符合法律法规、监管规定和建行内部政策的前提下,未来五年将给予顺德住房租赁市场参与主体意向性授信支持金额折合人民币不少于1000亿元,用于双方共同试点培育和发展佛山市顺德区住房租赁市场的融资需求。

➤ 禅城又有新增学位! 奇槎片区公办学校明年落成

从禅城区教育局获悉,禅城区“十三五”期间学校建设项目有18个,随着新校建设的推进,禅城区表示明年禅城户籍生的总体学位需求可以满足,明年将有望不会再出现需要摇珠入学的情况。与此同时,南海区也表态,将举全区之力保障学位供给,加大教育投入。

未来禅城区将陆续推进环湖小学西校区、铁军小学东校区、惠景中学附属小学、澜石中学重建、佛山九小新校区、华宝路西侧学校六家公办学校的建设，缓解压力。

禅城区教育局此前通报，2018年禅城预计建成并投入使用项目将有两个，分别是华奥艺术学校、奇槎片区公办学校（暂未命名），新增学位数4940个。

2019年预计建成并投入使用项目3个（奇槎片区国际学校、澜石中学、英才实验小学），新增学位数3210个。

到2020年预计建成并投入使用项目6个（九小新校区、铁军小学东校区、下朗小学、环湖小学西校区、祖庙东华里改造项目4号地块小学、佛山市第四中学附属学校），新增学位数8220个。

➤ 佛山：中心土地规划建设用地规模7257.19公顷

近日，佛山市国土资源和城乡规划局公示的《佛山市中心城区控制性详细规划整合规划（一期）》草案显示，中心规划区建设用地规模将达7257公顷，占规划总用地的93.30%。

控规整合规划明确，佛山市中心土地功能为禅城区祖庙、张槎、石湾三大街道总面积约77.79平方公里的土地；规划区的建设用地规模为7257.19公顷；居住人口规模为132.49万人；住宅建筑面积为5299.60万平方米。

据了解，该规划范围内建设用地总面积为7257.19公顷，占规划总用地的93.30%；非建设用地总面积为521.34公顷，占规划总用地的6.70%；公益性城镇建设用地总用地面积为3186.86公顷，占建设用地的43.91%；经营性城镇建设用地总用地面积为3967.87公顷，占建设用地的54.68%。

另外，控规整合规划中其他建设用地（包括村庄建设用地、区域公用设施用地、特殊用地）包总用地面积为103.57公顷，占建设用地的1.43%；公园绿地用地的面积为780.39公顷，防护绿地为188.99公顷，广场用地为6.56公顷。



世联行成立于 1993 年，是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构。2007 年，世联整体改制，成立深圳世联地产顾问股份有限公司。2009 年 8 月 28 日，世联在深圳证券交易所成功挂牌上市，成为首家登陆 A 股的房地产综合服务提供商。

经 20 年的发展，世联成为全国性的房地产服务提供商，超 15000 名员工，为近 2 万家开发商提供专业的营销代理及顾问咨询服务，为 600 万个家庭实现置业梦想！2013 年，世联以每天 8.2 亿的成交额，成为境内代理销售额首破 3000 亿的房地产服务商，在 13 个核心城市销售额也已超百亿，并以市场份额 4.5% 的绝对优势领跑地产服务行业。

2014 年，世联正式更名为“深圳世联行地产顾问股份有限公司”，简称“世联行”。世联行基于客户价值，坚持轻资产服务品牌的固有形式，不断强化持续推动中国房地产市场发展的服务力量，将公司单一互相分割的业务打造成多种业务交叉融合的一站式服务平台，建立基于大数据和移动互联网的置业者服务系统、世联信贷互联网金融平台，打造集顾问、金融、物管等多项业务为一体的服务平台。为客户提供一站式、平台化、交叉交互式的轻资产房地产服务（包括顾问、资产管理、销售、金融、估价等服务）！

深圳世联行地产顾问股份有限公司 深圳市罗湖区深南东路 2028 号 罗湖商务中心 12 楼 电话：0755-2216 2800 传真：0755-2216 2900 邮编：518001	东莞世联地产顾问有限公司 东莞市南城区元美路 华凯广场 A 座 908-916 单元 电话：0769-2312 5188 传真：0769-2280 6611 邮编：523071
深圳市世联行房地产经纪有限公司 深圳市罗湖区深南东路 5047 号 深圳发展银行大厦 10 楼 电话：0755-2216 2666 传真：0755-2216 2902 邮编：518001	南昌世联置业有限公司 南昌市红谷滩新区红谷中大道 1326 号 江报传媒大厦五层西南单元 电话：0791-853 0818 传真：0791-853 0808 邮编：330038
广州市世联房地产咨询有限公司 广州市天河区珠江新城平云路 广电平云广场 B 塔 11 楼 电话：020-38972777 传真：020-3879 9392 邮编：510620	南宁世联房地产咨询有限公司 南宁市青秀区金湖路 59 号 地王国际商会中心 30 楼 C-D 座 电话：0771-801 1619 传真：0771-801 1629 邮编：530000
佛山世联房地产顾问有限公司 佛山市禅城区季华四路 创意产业园 7 号楼 301 电话：0757-8312 1993 传真：0757-8312 1980 邮编：528000	厦门世联兴业房地产顾问有限公司 福建省厦门市思明区莲岳路 1 号 磐基中心商务楼 8 楼 02-09 单元 电话：0592-812 5288 传真：0592-812 5280 邮编：361012
世联房地产咨询（惠州）有限公司 惠州市惠城区江北沿江二路 富力国际中心 21 楼 11 室 电话：0752-281 7800 传真：0752-278 0566 邮编：516000	福州世联房地产顾问有限公司 福州市五四路 158 号 环球广场 A 区 19 楼 04-05 单元 电话：0591-8850 5533 传真：0591-8850 5511 邮编：350001
珠海世联房地产咨询有限公司 珠海市吉大海滨南路 47 号 光大国际贸易中心 12 楼 1202 室 电话：0756-332 0500 传真：0756-332 0700 邮编：519015	贵阳世联房地产顾问有限公司 贵阳市南明区新华路 富中国际广场 16E 电话：0851-558 7338 传真：0851-558 7339 邮编：550000
长沙世联兴业房地产顾问有限公司 长沙芙蓉中路二段 80 号 顺天国际财富大厦 3605 号 电话：0731-8823 2555 传真：0731-8823 0909 邮编：410005	上海世联房地产顾问有限公司 上海市闸北区天目西路 218 号 嘉里不夜城第一座 38F 电话：021-5108 0200 传真：021-5108 0222 邮编：200070
昆明世联卓群房地产经纪有限公司 云南省昆明市五华区三市街 柏联广场 A 栋 13 层 电话：0871-3626539 传真：0871-3615052	杭州世联房地产咨询有限公司 杭州市天目山路 294 号 杭钢冶金科技大厦 10 楼 电话：0571-2888 2029 传真：0571-2888 3990 邮编：310007
郑州世联兴业房地产咨询有限公司 郑州市金水区金水路 226 号 楷林国际 19 楼 1910 室 电话：0371-8613 3608 传真：0371-8613 3609 邮编：450002	武汉世联兴业房地产顾问有限公司 武汉市江汉区建设大道 847 号 瑞通广场 B 座 19 层及 21 层 电话：027-6883 8880 传真：027-6883 8830 邮编：430032

宁波世联房地产咨询有限公司
宁波市海曙区和义路
万豪中心 1202 室
电话：0574-8389 9053
传真：0574-8389 9066
邮编：315010

合肥世联投资咨询有限公司
合肥市政务区东流路 999 号
新城国际 B 座 10 楼
电话：0551-6563 3800
传真：0551-6563 3806
邮编：230031

南京世联兴业房地产投资咨询有限公司
南京市白下区汉中路 1 号
国际金融中心 16 楼 A 座
电话：025-8699 8600
传真：025-8699 8642
邮编：210000

深圳世联房地产顾问无锡有限公司
无锡市中山路 359 号
东方广场 B 座 10 楼 B
电话：0510-8118 9266
传真：0510-8118 9260
邮编：214001

常州世联房地产咨询有限公司
常州市天宁区关河东路 66 号
九州环宇大厦 1515 室
电话：0519-8168 3622
传真：0519-8168 3623
邮编：213017

南通世联兴业房地产顾问有限公司
江苏省南通市崇川区工农路 111 号
华辰大厦 A 座 901 室
电话：0513-8357 2168
传真：0513-8357 2160
邮编：226000

徐州世联房地产顾问有限公司
徐州市鼓楼区民主北路 68 号
创意 68 园 V8 号楼 3 层
电话：0516-6669 6667
传真：0516-6669 1805
邮编：221000

北京世联房地产顾问有限公司
北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号
中环世贸 C 座 6-7 层
电话：010-8567 8000
传真：010-8567 8002
邮编：100022

天津世联兴业房地产咨询有限公司
天津市和平区解放北路 188 号
信达广场 10 层
电话：022-5819 0801
传真：022-5819 0900
邮编：300042

太原世联卓群房地产顾问有限公司
太原市长风街 705 号和信商座 18 层 1806
电话：0351-7527 555
传真：0351-7527 525
邮编：030006

石家庄世联卓群房地产咨询有限公司
石家庄市裕华区槐安东路
万达广场 5A 写字楼 7 层
电话：0311-6779 6050
传真：0311-6779 6957
邮编：050000

西安世联投资咨询有限公司
西安市科技路 33 号
高新国际商务中心 32 层
电话：029-6858 7777
传真：029-8834 8834

大连世联兴业房地产顾问有限公司
大连市中山区中山路 136 号
希望大厦 1202 室
电话：0411-8800 8080
传真：0411-8800 8081
邮编：116001

沈阳世联兴业房地产顾问有限公司
沈阳市和平区和平北大街 69 号
总统大厦 C 座 16 层 1608 室
电话：024-2281 7733
传真：024-2281 7722
邮编：110004

长春世联兴业房地产咨询有限公司
长春市南关区人民大街 7088 号
伟峰国际 1603-1604 室
电话：0431-8706 8629
传真：0431-8706 8601
邮编：130022

北京世联房地产顾问有限公司哈尔滨分公司
哈尔滨市南岗区长江路 157 号
盟科汇 A 区 506 室
电话：0451-8700 8901
传真：0451-8599 6031
邮编：150000

成都世联兴业房地产顾问有限公司
成都武侯区人民南路三段 2 号
汇日央扩国际广场 18 楼
电话：028-8555 8655
传真：028-8526 5721
邮编：610041

重庆纬联地产顾问有限公司
重庆市渝中区中山三路 131 号
希尔顿商厦 31 楼
电话：023-8903 8576
传真：023-8903 8576-8118
邮编：400015

四川嘉联兴业地产顾问有限公司
成都市人民南路四段 27 号
商鼎国际 1 栋 B 座 17 楼
电话：028-8602 6666
传真：028-8602 6666-616
邮编：610041

山东世联怡高物业顾问有限公司
济南市历下区经十路 9777 号
国奥城 2 号写字楼 17 层
电话：0531-6657 6018
传真：0531-6657 6018
邮编：250013

青岛雅园物业管理有限公司
青岛市市南区南京路 8 号
府都大厦 10 楼
电话：0532-8576 7693
传真：0532-8576 6751
邮编：266071

深圳市盛泽融资担保有限责任公司
深圳市福田区福华一路
免税商务大厦四楼
电话：0755-8276 3688
传真：0755-8276 3412
邮编：518048

深圳盛泽按揭代理有限公司
深圳市福田区福华一路
免税商务大厦四楼
电话：0755-8276 3688
传真：0755-8276 3412
邮编：518048

深圳市世联小额贷款有限公司
深圳市福田区福华一路
免税商务大厦四楼
电话：0755-8276 3688

邮编：710075

传真：0755-8276 3412
邮编：518048

免责声明

本报告仅提供资料之用，属于非盈利性的市场信息交流行为。如需引用，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。

本公司力求报告内容准确完整，但不因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归深圳世联地产顾问股份有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上申明。
