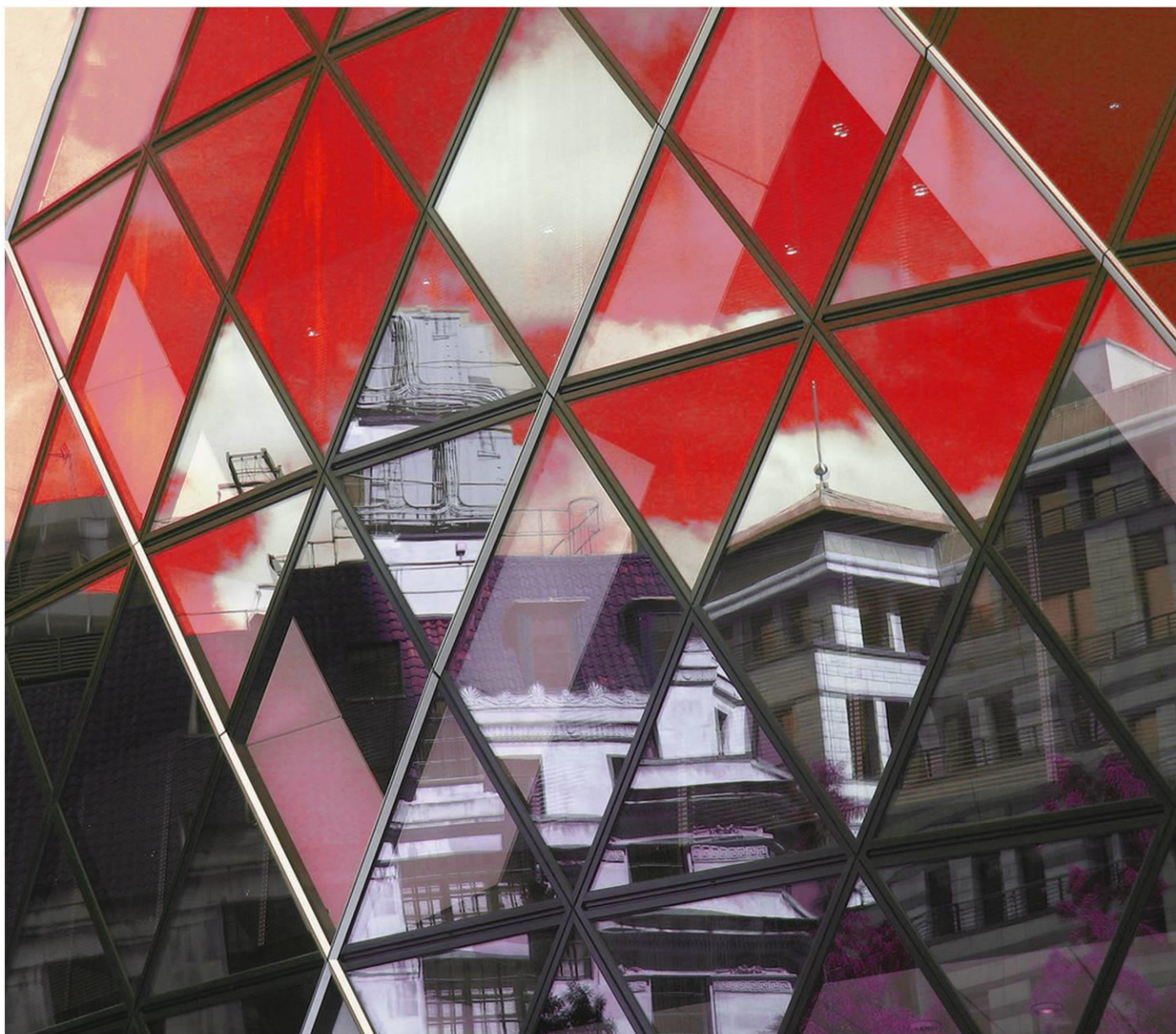


KINGSWICK

顺德房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2018 年 1 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 李志聪 林露芝 付承武 麦少庄 罗靖

何婉仪 梁德权 何昕伦 郑红星 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.....	10
三、顺德住宅市场分析.....	10
3.1 顺德区月度运行态势.....	11
3.2 顺德区各镇街供求对比.....	12
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.....	16
3.6.1 顺德开卖货量及推售率.....	16
3.6.2 顺德开卖项目汇总.....	17
四、未来市场供应情况预测.....	18
4.1 下月即将开卖项目.....	18

一、区域发展资讯

1.1 区域经济与政策资讯

■ 2017 年顺德 CPI 同比上涨 1.9%

来源：珠江商报 2018-1-19

国家统计局顺德调查队发布最新数据，2017 年，顺德居民消费价格总水平（CPI）比上年同期（下同）上涨 1.9%，较去年同期（上涨 2.1%）下降 0.2 个百分点。该涨幅比全省（上涨 1.5%）高 0.4 个百分点；与周边城市比，顺德涨幅与佛山持平，比东莞、江门、肇庆（均上涨 1.6%）高 0.3 个百分点，比广州（上涨 2.3%）低 0.4 个百分点。

数据显示，若按构成属性看，八大类商品和服务价格全部呈现上涨态势。其中，食品烟酒类上涨 1.9%，衣着类上涨 0.5%，居住类上涨 2.9%，生活用品及服务类上涨 1.7%，交通和通信类上涨 1.4%，教育文化和娱乐类上涨 4.7%，医疗保健类在医疗改革的影响下上涨 5.3%，其他用品和服务类上涨 0.3%。

国家统计局顺德调查队同时对 2018 年价格走势进行了初步预判，认为尽管个别领域价格涨幅可能会扩大，但支撑价格平稳运行的大环境没有改变，顺德区 CPI 仍将保持总体稳定的走势。

1.2 城市规划与建设资讯

■ “大良-容桂”将构建 150 万人口高水平中心城区

来源：珠江商报 2018-1-9

第一，“以强中心引领全区城市现代化建设”。报告旗帜鲜明地指出，大良是顺德精神文化高地，“大良—容桂”作为顺德中心城区，要有中心城区的形象和担当。接下来，将实施中心城区城市形态提升三年行动计划，加强资源集聚，努力建设 150 万人口规模的高水平中心城区，打造成顺德现代化建设成果的“展示窗”。坚持以高水平规划引领城市现代化，国际招标编制高水平中心城区规划，强化规划的科学性、可行性、持续性、刚性约束和执行力。其具体操作，包括大力提升中心城区品质，全面提升老城区历史人文风貌，规划建设好德胜河“一河两岸”城市景观；加快规划建设新老城区、“大良—容桂”之间的快捷通道，推动中心城区向伦教拓展；从城市绿化美化亮化等细处着手，加强精细化管理，让城市更美。此外，还将发挥中心城区辐射带动作用，引领各镇（街道）结合自身特点建设宜居宜业宜创新的美丽小城，让每个镇村都成为顺德版图上的那颗璀璨明珠。

第二，“打造内联外通的交通格局”。报告指出，要制定实施交通建设“内联外通”三年行动计划，进一步优化交通网络。谋划“陆海空”对接粤港澳大湾区各大交通枢纽，规划连接深中通道等骨干路网，探索与南沙港、深圳港的江海联运，提前谋划对接高明珠三角新干线机场。畅通区内交通，加快建设连接东西部的快速

通道，推动碧桂路北滘段快速对接 105 国道。加快建成顺德一环，融入佛山一环创新圈，促进各镇（街道）融合发展。推进公交都市建设，加快构建轨道交通、公路交通、慢行交通一体化的公共交通体系。

第三，“加快智慧城市建设”。报告提到，顺德要成立大数据统筹机构，推进部门数据统筹共享，建设集统一监控指挥、智慧政务、智慧交通、智慧城管、智慧民生、智慧治安等功能于一体的“智慧顺德”，实现城市治理智能化、科学化、精细化。加快建设“数字政府”，不断深化行政审批制度改革及“一门式、一网式”政务服务改革，让企业和人民群众办事更便捷、更高效。

■ 顺德建科技顺德 造产业强区

来源：珠江商报 2018-1-12

政府工作报告指出，顺德产业结构与现代化经济体系要求不匹配，服务业特别是生产性服务业整体发展水平不高，创新能力仍需进一步提高。为此，在 2018 年的工作部署中，顺德要“**加快构建现代化产业体系。坚持发展实体经济不动摇，持续优化营商环境，深入实施创新驱动发展战略，不断提升科技创新水平，大力建设科技顺德，推动产业大区向产业强区转变。**”

这目标如何落实？顺德的思路相当清晰，一是“**打造一流营商环境**”，包括优化提升企业服务水平，坚持“抓大扶小”，抓实“一企一策”支持平台型企业发展，做大做强一批“隐形冠军”企业，落实“粤十条”“佛十条”，力促实体经济降成本，整合区镇企业服务资源，加快构建亲清新型政商关系等；二是“**提升区域创新活力**”，包括加快建设中德工业服务区、南方智谷、顺德高新区三大科技创新集聚区，加快对接广深科技创新走廊，大力推进人才安居工程，成立科技顾问团，鼓励龙头骨干企业全球布局研发机构，扩大创新创业投资母基金规模，深化与华工、暨大等高校“产学研”合作，实施高新技术企业和知识产权增量提质计划，加大创新创业风险补偿力度，全面实施加快推动企业股改上市三年行动计划等；三是“**加快布局新产业**”，包括大力发展智能装备和机器人产业，推动生物医药产业加快聚集，加快向新能源汽车、环保等新行业进军，做大做强生产性服务业，制定工业设计产业三年发展规划，深化与汉诺威展览公司合作，支持更多顺企参与“军转民、民参军”分工，加快广东顺德军民融合创新产业园建设等；四是“**优化升级传统产业**”，包括以科技力量武装传统产业优化升级，实施规上工业企业技改倍增计划，推动家电、机械装备两大产业集群优化升级，支持企业创新商业模式，把品牌建设作为产业转型升级的重要手段等；五是“**强化招商引资**”，包括做实深圳湾顺德创新港，探索在北京等地设立产业加速器，发挥中德工业城市联盟等国际平台作用，实施优质企业“回归”和“腾飞”计划，国资引领高标准建设一批科技产业园、孵化器等。

■ 新能源点亮“科技顺德”

来源：珠江商报 2018-1-19

由碧桂园建设开发的新能源汽车小镇在此正式奠基，一批国内外领军企业纷纷签约入驻。

据了解，顺德新能源汽车小镇将聚焦汽车创新产业，**围绕新能源化和智能网联化两大方向**，发展新能源整车、核心零部件、无人驾驶以及与之相关的云计算、大数据、电子信息、人工智能等科技产业和生产服务业，打造集新能源汽车“高端研发、创新运营、前沿示范、创新孵化”于一体的世界级汽车产业创新生态圈。其中，新能源汽车小镇创新和运营中心选址在南方智谷，而智造中心选址在龙江镇朝阳工业区。

顺德新能源汽车小镇引入中国沃特玛新能源汽车产业创新联盟，入驻不少于 500 人的研发团队，打造 2 个新能源汽车院士工作站，并配置碧桂园博士后科研工作站、科技交流中心等产业服务载体。启动区项目固定资产投资总额预计 25.52 亿元，待全部产业入驻后，预计实现年纳税总额约 2.12 亿元，直接和间接带动就业人数超过 2 万人。

■ 加快顺德一环改造 融入佛山一环创新圈

来源：珠江商报 2018-1-29

区党代会报告提出，**加快建成顺德一环，融入佛山一环创新圈**，促进各镇（街道）融合发展。顺德区国土城建和水利局常务副局长赵永强接受采访表示，今年将加快顺德一环快速化改造，尽量减少红绿灯的数量；同时将积极贯彻落实区党代会和两会精神，全力做好村级工业园区改造、“三旧”改造、绿色生态文明建设、城市治理、交通体系、住房体系等多项重点工作。

由乐龙公路（西环）、一环南线至三乐路（北环）、碧桂路（东环）、红旗路至高富路（南环）构成的快速环线即顺德一环。赵永强对此表示，顺德一环的快速化改造将作为今年交通建设的重要内容来推，尽量减少红绿灯，将顺德一环形成一个“闭环”。

顺德还将打造内联外通交通体系，主动融入大湾区核心区。内联除了顺德一环以外，还将加强三大片区间交通联系，协调加快推进荷岳路-林上路快速化改造一期工程、横五路、佛陈路东延线、文登路改建、华阳南路等项目，争取 2019 年前全部完工通车。全力打造东部新城便捷高效路网体系，加快推进 G105 国道节点改造、龙盘北路东延线、环湖路、新城路及其北延线、逢沙大道等项目建设，加强碧桂路东西侧的连接。加快西南片区交通基础设施建设，通过南国路升级改造快速对接江顺大桥，进一步加强顺德西南与江门市的交通联系；加快推进南沙新桥及引道工程、乐安路跨线桥及新华工业路跨线桥等项目，改善西南内部交通通行环境，加强与对外通道的衔接。

外联方面，加快推进对外衔接项目建设工作，加强与周边地市沟通协商，积极对接广州市、中山市快速路网，接受深中通道及珠三角经济圈的辐射。督促推进海华大桥工程、新均榄路一期、容桂外环接中山加六线等跨市项目，争取 2019 年底前全部完工通车。

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	折合楼面价 (元/㎡)	竞得者
2018/1/9	TD2017 (SD) XG0029	佛山市顺德区龙江镇东华路、北华路交叉路口东南侧地块	商住	14.93 (A区: 7.23; B区: 0.19; C区: 6.01; D区: 0.33; E区: 0.56; F区: 0.05; G区: 0.35; H区: 0.21)	22.27	184000	—	47%	8264	中国海外兴业有限公司(中海)

1) 限定“土地交易最高价格”344107万元;

2) 达到最高限价后, 竞买方式转为竞配建无偿返还政府商品住房面积及其对应的车位。



分析: 地块毗邻龙江人民公园, 一路之隔有碧桂园珑悦和佛奥凯茵苑两个在售项目, 目前售价 1.2-1.5 万/㎡, 周边有龙江城区中心小学和龙江实验中学等教育资源, 加上未来项目自身打造的中学和幼儿园, 教育配套资源相当完善; 离龙江中心仅 8 分钟, 经佛山大道, 半小时到达禅桂中心, 交通通达性好。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万m ²)	建面 (万m ²)	成交总价 (万元)	配建 (m ²)	溢价率	折合楼面价 (元/m ²)	竞得者
2018/1/12	TD2017(SD) XG0030	佛山市顺德区北滘新城美的的大道南侧、益丰路西侧地块	商住	67369.90 (A区 58968.77 m ² , B区 8401.13 m ²)	29.48	284000	30000	44%	11063	佛山市美的房地产发展有限公司(美的)

- 1) 需无偿配建返还政府 30000 m²的公寓式酒店及其按规划条件要求相对应配套车位等配套设施;
- 2) 限定“土地交易最高价格” 324328 万元;
- 3) 地下层须设置大于 5000 m²且不高于 10000 m²的商业建筑, 且该地下空间商业物业必须与广州地铁 7 号线美的的大道站站厅层对接;
- 4) 须开发不少于 60000 m²且不多于 80000 m²用作商场及餐饮设施, 且竞得人须自持该商场不少于 80%计容建筑面积的物业, 自持年限与土地使用权出让年限一致。



分析: 地块位于北滘新城, 紧邻广州地铁 7 号线西延线的美的的大道站, 预计该线路将于 2020 年正式开通, 未来交通将十分便利; 目前周边多个在售项目, 售价约在 2.1-2.6 万/m²; 附近有北滘公园、北滘商业广场、君兰中学等配套, 生活配套完善。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万m ²)	建面 (万m ²)	成交总价 (万元)	配建 (m ²)	溢价率	折合楼面价 (元/m ²)	竞得者
2018/1/24	TD2017(SD) XG0031	佛山市顺德区北滘镇乐一路南侧、纵一路东侧地块	商住	6.41	16.03	176355	商业房屋面积: 5400 (返租 137 元/m ² /月)	96%	11946	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司(中铁建)

- 1) 限定“土地交易最高价格”为 176355 万元;
- 2) 限定项目建成后竞得人须无偿移交不少于计容建筑面积 5400 m² 的连续商业房屋;
- 3) 竞得人须在土地成交之日起 42 个月内将“提留物业”无偿确权给龙涌股份社, 且竞得人须按每 m² 每月平均 100 元的标准 (为不含税价) 返租“提留物业”, 设定返租期为 8 年;
- 4) 返租时涉及的税费由竞得人负责, 返租期内“提留物业”的物业管理费、水费、电费由竞得人自负。



分析: 毗邻龙涌工业区, 周边以鱼塘和厂房为主, 生活配套有待完善; 半小时内可通达北滘新城、佛山新城、禅城中心和广州南站等区域, 规划中的地铁 14 号线莘村站将在地块附近设置站点, 未来交通有望升级。距本月中铁建拿下的地块不足 500 米。

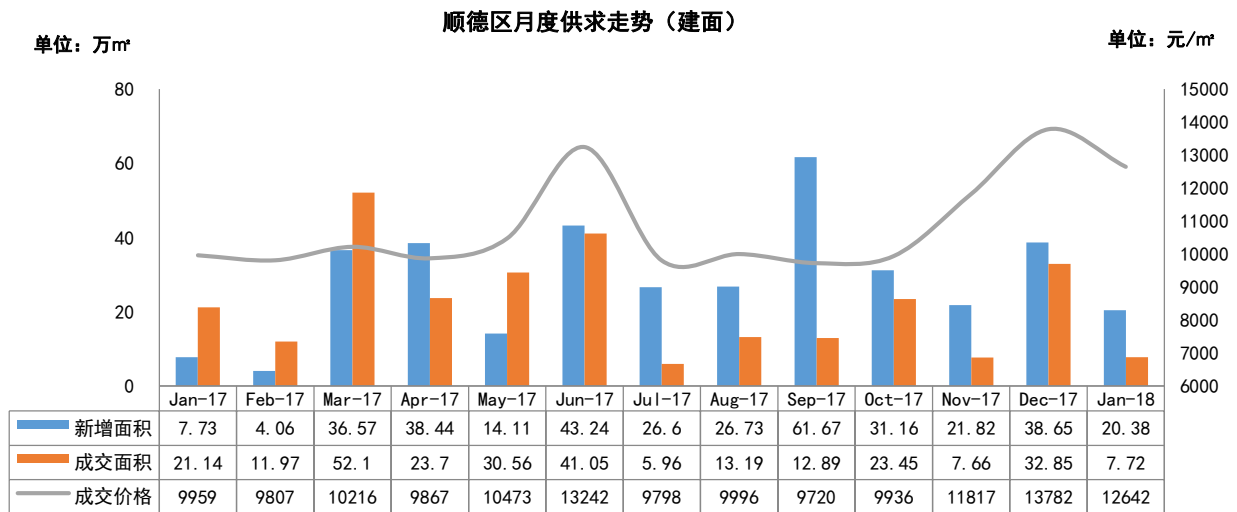
2.2 下月重点商住地块出让情况

(下月无商住地块出让信息)



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20.38万㎡，成交7.72万㎡，均价12642元/㎡)

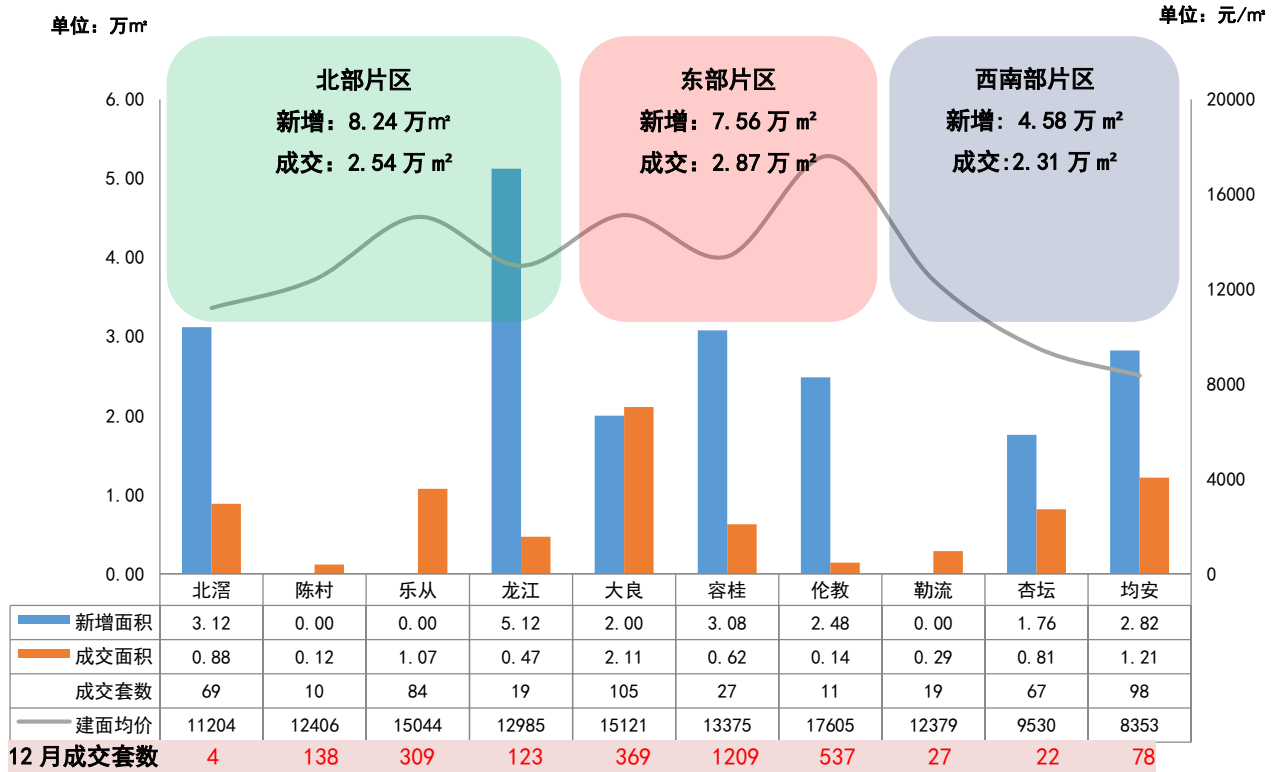
1月份顺德新增预售面积20.38万㎡，环比减少47%，同比增加164%；成交面积7.72万㎡，环比减少76%，同比减少63%；成交均价12642元/㎡，环比下跌8%，同比上涨27%。

2018年开局表现低迷，全区无一楼盘网签过百套。本月中下旬东莞媒体发布消息称：“进入2018年，东莞多盘上调备案价，上调幅度均为约5%”，此后佛山媒体也透露出顺德的凯蓝滨江时光、美的壹号公馆、招商公园1872和碧桂园华润新城之光也先后上调备案价，此消息一出，顺德国土局和佛山住建局纷纷表明立场，明确坚持房住不炒的定位，并对上调备案价楼盘封盘调查，说明当前调控强度依旧；2018年首月延续上一年的市场环境，调控力度并没有放松的迹象。在此大环境下，顺德网签依然受限，网签较为缓慢，虽然下半月2017年多个新入市项目陆续取得网签，例如恒大龙江翡翠、中海万锦公馆、泰禾佛山院子、融创臻园、中海新城公馆和招商曦岸等，但网签数量较少，不足以支撑全区成交量走高。

碧桂园钻石湾以网签8套别墅占据网签金额销冠。本月网签套数三甲均位于西南片区，网签均价水平较低，且网签套数均不足60套，难以支撑总成交金额处于领先地位，而让碧桂园钻石湾以网签8套套均建面823㎡别墅成功夺下网签金额榜首。

3.2 顺德区各镇街供求对比

2018年1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	大良	碧桂园钻石湾	10441	8	6575	15879
2	大良	恒大帝景	5890	11	3555	16567
3	杏坛	金海岸德福华府	5678	56	5915	9600
4	均安	都市经典广场	4844	50	5464	8865
5	容桂	海骏达宫馆	4789	7	3158	15165
6	乐从	怡翠晋盛	4609	19	2591	17790
7	均安	君怡金湾	4347	45	5560	7819
8	龙江	锦翠华庭	3497	6	2708	12914
9	大良	敏捷畔海御峰	3224	11	1800	17909
10	北滘	碧桂园桂澜山	2296	10	1310	17530
11	乐从	泰禾佛山院子	2284	8	1390	16435
12	伦教	中海万锦公馆	2212	9	1225	18048
13	勒流	博澳城	2154	11	1773	12153
14	北滘	金辉优步大道	2111	35	3505	6022
15	大良	龙湖春江名城	2108	13	1484	14199
16	北滘	美的君兰江山	2066	8	1231	16787
17	大良	宏鼎海山壹号	1835	5	1362	13475
18	大良	康格斯花园	1804	12	1372	13153
19	大良	顺德华侨城	1712	8	1162	14726
20	乐从	财神万利公馆	1673	8	1422	11768
合计			69576	340	54562	12752

(备注：部分楼盘带装修发售，金辉优步大道网签价格明显低于在售价格，具体售价按楼盘现场公布为准)

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

3.4 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)
北滘	碧桂园西苑	2018/1/12	泮涌湾七街 8 座	别墅/4711-5042	2	0.98
	金辉优步大道	2018/1/4	1 座, 28 层/2 梯 4 户; 5 座, 26 层/2 梯 4 户	三房 /95-98 四房 /111-120 复式四房/106	208	2.14
龙江	碧桂园珑悦	2018/1/10	6 座, 30 层/2 梯 5 户; 7 座, 28 层/2 梯 6 户	三房 /85-105 四房 /115-123	310	3.14
	恒大龙江翡翠	2018/1/30	8、9 座, 24 层/2 梯 4 户	三房/96-124	184	1.98
大良	顺德华侨城	2018/1/10	A25-A30 别墅	别墅/1075-1168	6	0.68
	中惠璧珑湾	2018/1/5	8 座, 17 层/2 梯 3 户; 9 座, 21 层/2 梯 3 户	四房/132-140	96	1.32
容桂	碧桂园凤凰湾	2018/1/5	听涛苑 7 座, 30 层/2 梯 5 户; 8 座, 25 层/2 梯 6 户	三房 /92-94 四房 /108-125	294	3.08
伦教	伦教碧桂园珑湾	2018/1/10	9、10 座, 29 层/2 梯 4 户	三房 /99 四房 /122-124	224	2.48
杏坛	金海岸德福华府	2018/1/10	1 座, 16 层/2 梯 4 户	三房 /91-135 四房 /194	60	0.65
		2018/1/10	2 座, 16 层/2 梯 4 户	三房 /90-119 四房 /193-221	62	0.67
		2018/1/10	3 座, 11 层/2 梯 4 户	三房 /85-122	42	0.44
均安	都市经典广场	2018/1/27	12 座, 32 层/2 梯 4 户	三房 /93-113 四房 /121-130	124	1.41
		2018/1/27	13 座, 32 层/2 梯 4 户	三房 /93-113 四房 /121-130	124	1.41
合计			1736 套			20.38

数据来源: 经纬【中国】市场研究中心

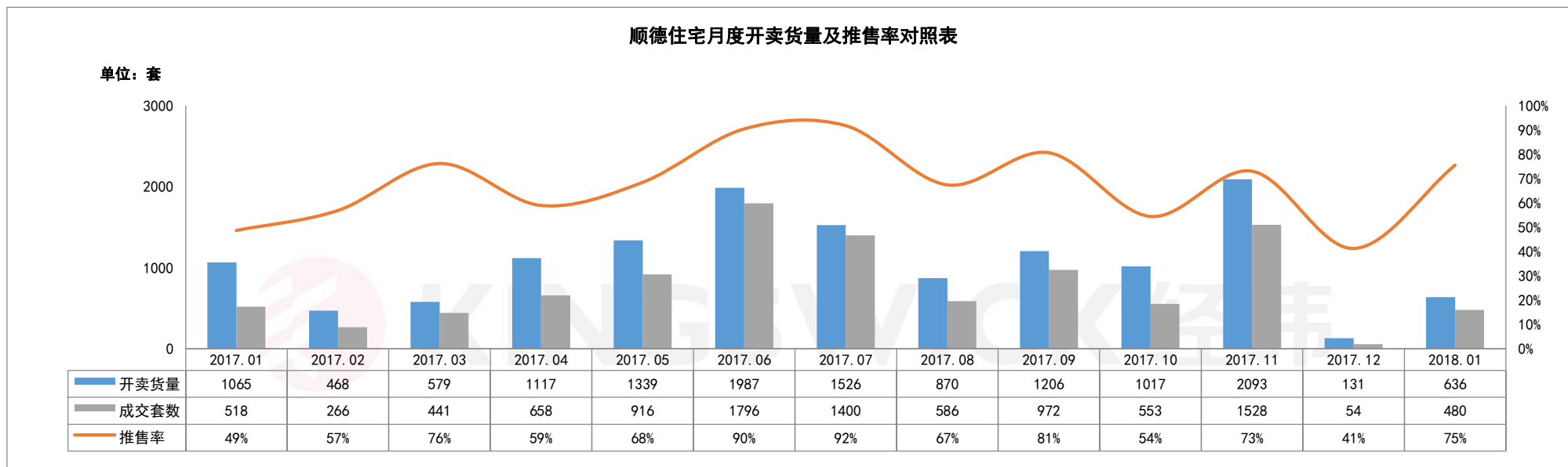
3.5 本月楼盘动态

区域	镇街	楼盘名称	活动类型	项目动态/折扣
北部	北滘	合景天銮	活动信息	1.6-1.31 举行业主“全家福”拍摄活动
		金辉	品牌发布会	1.6 举行金辉珠三角品牌发布会
	龙江	恒大龙江翡翠	活动信息	1.20-1.21 举行一场新春花艺沙龙活动
		碧桂园珑悦	活动信息	1.20-1.21 举行寒假冬令营
			开放样板房	1.27 开放全新中轴6座园景板房
东部	大良	顺德华侨城	活动信息	1.27-1.28 举行皮影戏DIY活动
	容桂	碧桂园凤凰湾	活动信息	1.4-1.11 举行极地冰雪世界展览
			活动信息	1.13 开放【晴澜】118㎡珍稀江墅洋房样板房
			活动信息	1.19 举行电影购票折扣活动
		佳兆业金域天下	活动信息	1.20-1.21 举行拉斯维加斯博彩嘉年华
			活动信息	1.27-1.28 举行博彩游戏TOP5积分赛
	伦教	中海万锦公馆	活动信息	1.13-1.14 大师名家现场手作春联, 剪纸DIY技巧活动
		伦教碧桂园	活动信息	1.27-1.28 举行写挥春→剪窗花→福字DIY活动

数据来源: 经纬【中国】市场研究中心整理

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
杏坛	金海岸德福华府	2018/1/13	2、3座	104	三房 四房	90-122 193-221	11000-12000	--	带装修	—	63	61%
北滘	金辉优步大道	2018/1/18	5栋部分单 位、1栋02单 位	92	三房 四房 复式四房	97-98 111 106	21000-22000	--	带装修	验资99折,认筹 5万地1万,团购 98折	80	87%
伦教	伦教碧桂园珑湾	2018/1/21	珑湾9座01、 02单数层, 03、04单元	72	三房 四房	98 122-124	14000-16000	持平	带装修	准签99*98*97、 (按揭98)或(一 次性96)	64	89%
容桂	碧桂园凤凰湾	2018/1/28	晴澜22座、 听涛8座	272	三房 四房	92-94 108-118	13000-15000	持平	带装修	99*99*99*99	261	96%
大良	中惠璧珑湾	2018/1/28	8、9座	96	四房	132-140	18000-19000	--	带装修	99*97*99	12	13%
住宅合计推货量: 636套						成交(开盘当日): 480套, 推售率 75%						

(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涨跌情况)

数据来源: 【经纬】中国研究中不完全统计

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
龙江	2018-2 月	碧桂园珑悦	6、7 座	310	建面 85-123	14000-16000/建面带装修	--
大良	2018-2 月	融创臻园	1、3 座	142	建面 100-140	15000-17000/建面毛坯	--
合计				约 452 套			

数据来源：【经纬】中国研究中不完全统计

(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