

# KINGSWICK

## 顺德房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

## 2017 年 8 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 区嘉健 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.....	8
2.1 本月重点商住地块成交情况.....	8
2.2 下月重点商住地块出让情况.....	11
三、顺德住宅市场分析.....	15
3.1 顺德区月度运行态势.....	15
3.2 顺德区各镇街供求对比.....	16
3.3 本月销售金额排名.....	17
3.4 本月新增供应.....	18
3.5 本月楼盘动态.....	19
3.6 本月开卖情况.....	21
3.6.1 顺德开卖货量及推售率.....	21
3.6.2 顺德开卖项目汇总.....	22
四、未来市场供应情况预测.....	23
4.1 下月即将开卖项目.....	23

## 一、区域发展资讯

### 1.1 区域经济与政策资讯

#### ■ 进出口总值超过 907 亿

来源：珠江商报 2017-8-2

据佛山海关驻顺德办事处昨日最新统计，**2017 年上半年，顺德区外贸进出口总值 907.3 亿元，比上年同期增长 8.5%**。其中，出口 734.7 亿元，增长 5.5%；进口 172.6 亿元，增长 23.8%。

佛山海关驻顺德办事处相关负责人分析指出，今年上半年顺德外贸进出口保持平稳增长，主要原因：一是我国经济延续了去年下半年以来的稳中向好态势，制造业扩张步伐有所加快，顺德外贸发展亦呈现稳步增长态势；二是外部宏观环境仍然乐观，主要国家经济整体将呈现稳定增长势头，外需回暖的势头基本确立；三是顺德制造业总体表现良好，主要制造业企业进出口均实现较快增长，一般贸易出口增长超过 1 成。

#### ■ 上半年顺德 CPI 同比涨 1.7%

来源：珠江商报 2017-8-19

国家统计局顺德调查队发布最新数据，2017 年上半年，受衣着、居住、交通、服务项目等价格上涨影响，**顺德居民消费价格指数（CPI）同比上涨 1.7%，较去年同期（上涨 2.4%）下降 0.7 个百分点，涨幅比全省水平高 0.3 个百分点。**

国家统计局顺德调查队分析指出，2017 年，随着供给侧结构性改革的扎实推进，顺德工业生产者出厂价格（PPI）呈现稳中向好的趋势，上半年 PPI 累计同比上涨 3.9%，较 2016 年同期上涨了 5.4 个百分点，上游价格的回暖对 CPI 价格具有传导效应。虽然国际经济有复苏的迹象，但国内外宏观经济增长放缓的趋势仍在延续，总

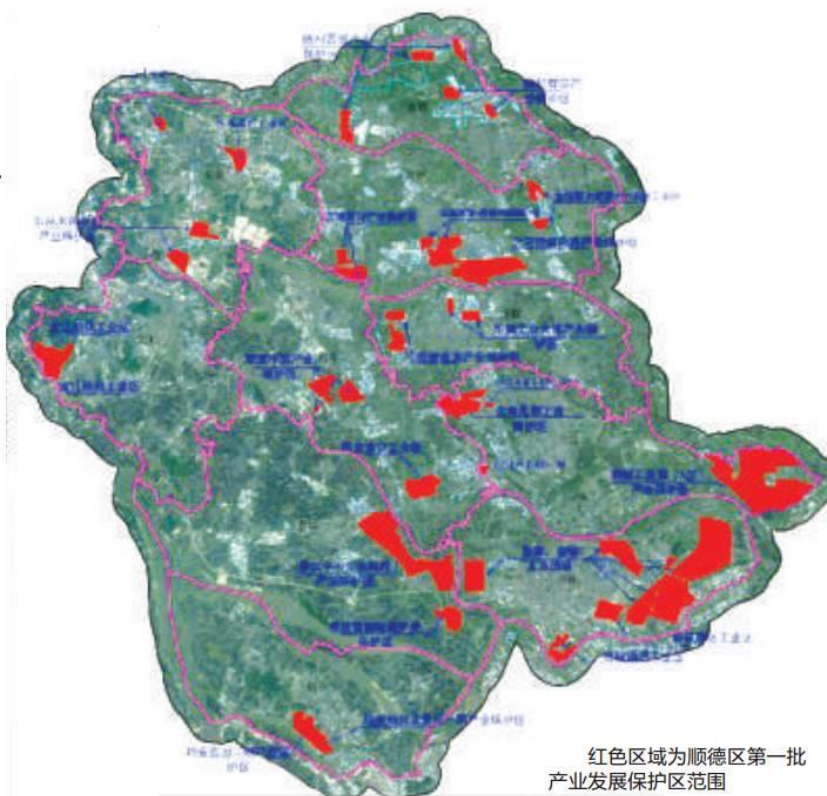
体上经济下行压力依然较大，在一定程度上将抑制价格总水平的上涨；在主要农副产品供应稳定，市场涨价热点不明显的情况下，预计顺德今年 CPI 将保持温和上涨态势。

### 1.2 城市规划与建设资讯

#### ■ 划定范围现正征求意见

来源：珠江商报 2017-8-1

**顺德区将在全国划定首个产业发展**



红色区域为顺德区第一批产业发展保护区范围

保护区，为产业升级提供空间保障，坚定支持实体经济发展。昨日，顺德初步划定的首批产保区面积 68330 亩，于昨日起至 8 月 14 日征求意见。

经初步划定的第一批产业发展保护区面积 68330 亩，划定标准和范围主要包括：经批准的国家级、省级工业园区；在土地利用总体规划为建设用地，土地利用现状为工业用地或建设用地，城乡规划为工业用地或其他产业用地，不属于水源保护区、生态控制线等控制红线范围内等基础条件下，遵循相对集中连片原则划定的成规模的产业园区用地。

## ■ 顺德北部四镇“上榜”市级特色小镇创建名单

来源：珠江商报 2017-8-3

市政府发布首批市级特色小镇创建名单，顺德的陈村“花卉小镇”、北滘“智造小镇”、乐从“乐商小镇”和龙江“家居名镇”4 个特色小镇榜上有名，数量全市第一。其中，北滘“智造小镇”曾以全省第一的成绩入选全国第一批特色小镇，乐从镇已入围全国第二批特色小镇，顺德也是全省唯一拥有两个国家级特色小镇的县级区域。

顺德正以专业镇转型升级为切入点，全方位、系统化推进特色小镇建设，目前，10 个镇街（片区）已提出 13 个明确的特色小镇建设主题。“各特色小镇功能互补，差异定位，形成小镇集群体系，呈现出‘片区有焦点、镇街有舞台’的生动局面。”北部片区借助轨道交通建设契机，突出国际化和高端化功能，建设国际诚信枢纽、智能制造基地和广佛都市核心区重要功能片区，重点建设北滘“智造小镇”、乐从“乐商小镇”、陈村“花卉小镇”和“智芯小镇”、龙江“家居名镇”。东部片区对接南沙自贸区，融入湾区发展，建设岭南滨水特色宜居城区和珠江口湾区客厅城市，重点建设大良“欢乐凤城特色小镇”、容桂“品牌经济小镇”、伦教“珠宝小镇”。西南部片区以创建国家级高新区和国家级农业示范园区为契机，依托顺德新港和水资源优势，建设城乡绿色和谐发展示范区和西江-珠江经济带重要门户，重点打造勒流“五金小镇”、杏坛“水文明与水经济特色小镇”、均安“牛仔小镇”和“功夫小镇”、西南片区“马冈健康科教特色小镇”。

顺德还将创新小镇建设资金筹措方式，鼓励民间资本参与小镇开发和建设。早在今年 3 月份，顺德就与上海复星集团签署战略合作框架协议，发起设立总规模 200 亿元的特色小镇建设基金，下设“顺德特色小镇基础设施投资基金”和“顺德特色小镇创新创业投资基金”，分别投资于特色小镇中的基础设施项目、优秀企业或创新创业发展平台。优先将特色小镇纳入区域轨道网络，为小镇居民日常出行和资源流动提供便利。统筹建设公共服务设施，推动人才、创新等资源向特色小镇溢出。加大非物质文化遗产保护力度，构筑文化与小镇共生相融、人与自然和谐发展的全新格局。

## ■ 到 2020 年新增建设用地 13.8 万亩

来源：珠江商报 2017-8-9

顺德区国土城建和水利局为此推出了《关于顺德区土地利用总体规划调整完善方案的成果公告》。这份公告透露，**到 2020 年全区新增建设用地规模为 13.80 万亩。**

区国土城建和水利局组织编制的《佛山市顺德区土地利用总体规划调整完善方案》，已经省人民政府批准各项调整指标，并经省国土资源厅通过数据库验收。其规划范围为顺德区内的全部土地，**土地总面积为 80657 公顷，规划目标年为 2020 年。**该方案明确，**2020 年全区建设用地总规模为 55.09 万亩，其中全区新增建设用地规模 13.80 万亩，中心城区建设用地规模 20.91 万亩。**

务求科学统筹有限的土地资源，推进“三旧”改造和低效建设用地的整理工作，大力提高建设用地利用效率，达到集约节约利用土地的目标。将严格控制农用地转为建设用地，任何单位和个人必须按照规划确定的用途使用土地，未经批准不得改变土地利用总体规划确定的土地用途。

## ■ 对接广州南 两地谋合作 形成新亮点

来源：珠江商报 2017-8-26

在区域协同发展中，顺德南海正在拧成一股绳。**两区交界已经成为重要发展地带，随着《区域发展框架协议》的签订，双方将打破行政壁垒，在多方面加强资源整合**，避免城中村的无序发展，转而共建广佛同城和对接广州南站的新亮点。

签订两地框架协议，是从区域协同发展的角度来考虑要形成合力，**在广佛同城中顺德南海形成一个拳头对外。**两者虽然有竞争的关系，但是更多的时候，要把内部的基础设施，包括交通、产业对接、土地资源、环保等几个方面进行资源的整合。如果没有加强合作，那么在区跟区交界的地方，可能会出现类似城中村的地方。但现在这些地方已经成为发展的重要地区。所以，在这个时候两地通过一些具体的项目作为抓手，形成合力把基础做好，发挥乘数效应，在大湾区的背景下更好地参与分工与竞争，这是非常必要的。

**南海三山新城跟顺德北部、禅城局部是佛山东面对接广州南站的一个非常重要的组团。**这个组团能否跟南站对接成功，影响着整个佛山的发展态势。这块地方跟广州的地缘关系，从早期基础工作的效果来讲，三山新城有一定的效果，现在顺德北部随着一体化战略的推行，优势也在逐步显现。轨道交通的建设，以及接下来打通公路网后，跟广州南站的空间就迅速打开了，带来更多的发展机遇，整个区域的发展要素能够更加自由地流动，发挥市场资源配置的主体地位。

## ■ 48 个重点路网项目总投资约 300 亿

来源：珠江商报 2017-8-29

2017 年，顺德交通基础设施投资进一步加大，其中**推进重点路网建设项目 48 个，涉及总投资约 300 亿元，**

**目前 33 项已动工。**南国路、红旗路、105 国道等多条交通主干道启动快速化改造，构建高效便捷路网体系；海华大桥、南顺大桥、容桂外环路与中山加六线立交等跨区项目积极推进，进一步打通与周边地区的联系。内畅外通的交通体系，正在促使顺德加速融入粤港澳大湾区。

南国路：争取 2018 年完工通车；红旗路：争取年底完成桥梁主体结构；105 国道：三个路口跨线桥进场动工；海华大桥：正在进行斜拉桥主塔施工；南顺大桥：顺番两区签订合作建设协议；容桂外环路与中山加六线立交：正开展桥梁下部结构施工。

另外，北部片区菊花湾大桥、华阳南路一环互通立交、横五路等项目，东部片区伦桂路二期、马岗大道提升及西延线一期等项目，西南片区新均榄路、南沙新桥及北引道工程、乐安路跨线桥及新华工业路跨线桥工程等项目正在加紧推进施工，将争取在 2018 年底前后陆续完工通车。上述项目建成后，**顺德交通体系将进一步完善，对内辐射及对外衔接不断加强，加快形成开放的城市新格局，全面融入粤港澳大湾区核心区。**

## ■ 乐从入选第二批全国特色小镇

来源：珠江商报 2017-8-30

国家住建部公布了第二批全国特色小镇名单，顺德乐从镇榜上有名。至此，**顺德已成为全省唯一拥有两个国家级特色小镇的县级区域。**同一时间，广东省首批特色小镇创建工作示范名单亦正式出炉，顺德 4 个镇（北滘—龙江—乐从—陈村）以“特色小镇集群示范区”的方式集体入围。

地处珠三角腹地、广佛经济圈核心带、顺德北部片区核心区域的乐从，是**国家级重大国际产业、城市发展合作平台——中德工业服务区、中欧城镇化合作示范区的核心，被誉为“中国家具商贸之都”“中国钢铁专业市场示范区”“中国塑料商贸之都”**。乐从传统产业基础雄厚，集聚生物医药产业，多个院士团队、国家级重大专项团队落户，还拥有国家级等科技孵化平台 3 个。“十二五”期间，乐从全镇实现地区生产总值从 116.54 亿元增长至 171.10 亿元，增长 46.82%。今后五年，乐从将深入实施北部片区一体化发展战略，建成产业强健、开放包容、文化昌明、市民满意的“智创新高地·国际小都市”，实现地区生产总值年均增长 7.5%，城乡居民人均可支配收入稳步增长。

对于顺德区乐从镇，专家组的意见为：**提高规划编制质量，控制镇区建设规模；挖掘地方文化元素，保护和传承传统建筑风貌。通知要求各省（区、市）住房城乡建设部门要做好特色小镇建设工作的指导、支持和监督，进一步保持和彰显特色小镇特色。**

## 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
2017/8/1	TD2017 (SD) WG0026	佛山市顺德区均安镇鹤峰居委会新城北区百安路1号地块	商住	5.14	17.99	139983	—	159%	7779	中海地产集团有限公司

- 1) 建筑限高 120 m。  
2) A 区为商住用地、B 区公园与绿地、C 区街巷用地



分析：毗邻均安镇中心，周边配套完善，生活氛围浓厚；靠近西江和李小龙公园，拥有较好的生态资源。

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
2017/8/14	TD2017 (SD) XG0014	佛山市顺德区均安镇新城北区8-01-2号地块	商住	0.7	1.59	5000	—	5%	3138	碧桂园地产集团有限公司

➤ 最高限价 17527 万元，折合楼面地价 11000 元/㎡；



- A 区为城镇住宅用地兼容批发零售用地、住宿餐饮用地，B 区为街巷用地
- 建筑限高 100 m。



分析： 地块位于均安镇中心位置，周边配套完善；但地块占地面积不大，局限了地块的整体规划，不适合打造成高端项目。

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
2017/8/21	TD2017 (SD) XG0011	佛山市顺德区伦教大成围伦桂路以东、汇贤中学以北地块	商住	1.85	5.56	61160	5000+4500	51%	12733	佛山市顺德区海润房地产开发有限公司(中海地产)

- 最高限价 61160 万元，折合楼面地价 11000 元/㎡；
- 限定“配建无偿返还政府物业最高面积”为 5000 平方米；
- 建筑限高 90m。



分析： 周边多个楼盘聚集，还有学校、医院、公园等生活配套，居住氛围浓厚；靠近江边，有一定的江景资源；但目前该地段交通较为拥堵，出行便捷性有待提高。

## 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m <sup>2</sup> )	容积率	建面(万m <sup>2</sup> )	起拍总价(万元)	起拍楼面价(元/m <sup>2</sup> )
2017/9/4	TD2017(SD)XG0015	佛山市顺德区顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-01-02地块	商住	5.88	$1.0 \leq FAR \leq 2.5$	14.7	70543	4800
2017/9/4	TD2017(SD)XG0016	佛山市顺德区顺德西部生态产业区启动区商务配套区D-XB-10-01B-04-01地块	商住	3.84	$1.0 \leq FAR \leq 2.0$	7.68	36885	4800

- 1) 15 地块最高限价 161661 万元，折合楼面地价 11000 元/m<sup>2</sup>；  
 16 地块最高限价 84526 万元，折合楼面地价 11000 元/m<sup>2</sup>；  
 2) 当达到最高限价后，竞买方式转为竞配建无偿返还政府人才住房面积；  
 3) 建筑限高 100m。



分析：地块位于顺德西部生态产业区启动区，区域规划以产业为主，未来项目可打造居住+产业的概念，发展前景可期；紧邻容桂水道，有一定的江景资源；西侧为佛山一环，交通相对便利。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地(万m <sup>2</sup> )	容积率	建面(万m <sup>2</sup> )	起拍总价(万元)	起拍楼面价(元/m <sup>2</sup> )
2017/9/18	TD2017(SD)WG0028	佛山市顺德区会展大道以南、会展中路以西地块	商服	9.47	FAR≤4.5(A区: 4.0≤FAR≤6.0; B区: 3.0≤FAR≤5.0; )	39.06	57810	1480

- 1) 须于本宗地内开发建筑面积不小于 2 万 m<sup>2</sup> 的地下商业物业，且 10 年内不允许预售、转让，5 年内全部地下商业开业运营；
- 2) 须按要求配建 3000 m<sup>2</sup> 的公交首末站；
- 3) 竞得人须于本宗地内建设一间五星级酒店和一间三星级及以上的商务酒店；
- 4) 须于本宗地内开发建筑面积不小于 6 万 m<sup>2</sup> 的地上商业物业，且 10 年内允许转让的建筑面积不得超过其总建筑面积的 20% 且允许转让的建筑面积须为街铺；
- 5) 竞得人须建设 3.5 万 m<sup>2</sup> 建筑面积的公寓式酒店及配套车位（产权车位）等配套设施；
- 6) 建筑限高 250m。



分析：距离潭洲湾规划发布不足一个月，北滘便挂牌潭洲会展中心旁的一块商服地，且设置多个开发条件，因此参与拍卖开发商估计不会太多；地块依托潭洲会展中心和未来的交通规划，发展前景可期。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万m <sup>2</sup> )	容积率	建面 (万m <sup>2</sup> )	起拍总价 (万元)	起拍楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
2017/9/25	TD2017(SD)WG0030	佛山市顺德区均安镇均荷路以西、西江以东地块	商服+仓储+工业	187518.2 m <sup>2</sup> (其中 A 区占 20153.6 m <sup>2</sup> , B 区占 113354.3 m <sup>2</sup> , C 区占 54010.28 m <sup>2</sup> )	A 区 ≤ 3.0, B、C 区均 ≥ 1.0 且 ≤ 3.0	562554.6 m <sup>2</sup> (A 区: 60460.86 m <sup>2</sup> , B 区: 340062.9 m <sup>2</sup> , C 区: 162030.84 m <sup>2</sup> )	24299	432

- 1) 最高限价 61160 万元，折合楼面地价 11000 元/m<sup>2</sup>；
- 2) 限定“配建无偿返还政府物业最高面积”为 5000 平方米；
- 3) 建筑限高 90m。



分析：本地块分三区开发，土地性质分别是商服、仓储和工业，其中以工业用地为主，商服用地仅占总用地的 11%；目前项目周边是以农田和鱼塘为主，生活气息较差，地块未来打造的商业配套也是以本地块未来的生活配套为主，即该地块是以打造工业项目为主。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地(万m <sup>2</sup> )	容积率	建面(万m <sup>2</sup> )	起拍总价(万元)	起拍楼面价(元/m <sup>2</sup> )
2017/9/27	TD2017(SD)XG0018	佛山市顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以北地块	商住	5.07	1≤FAR≤2.8	14.19	106453	7500
2017/9/27	TD2017(SD)XG0019	佛山市顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以南地块	商住	6.01	1≤FAR≤2.8	16.84	126296	7500

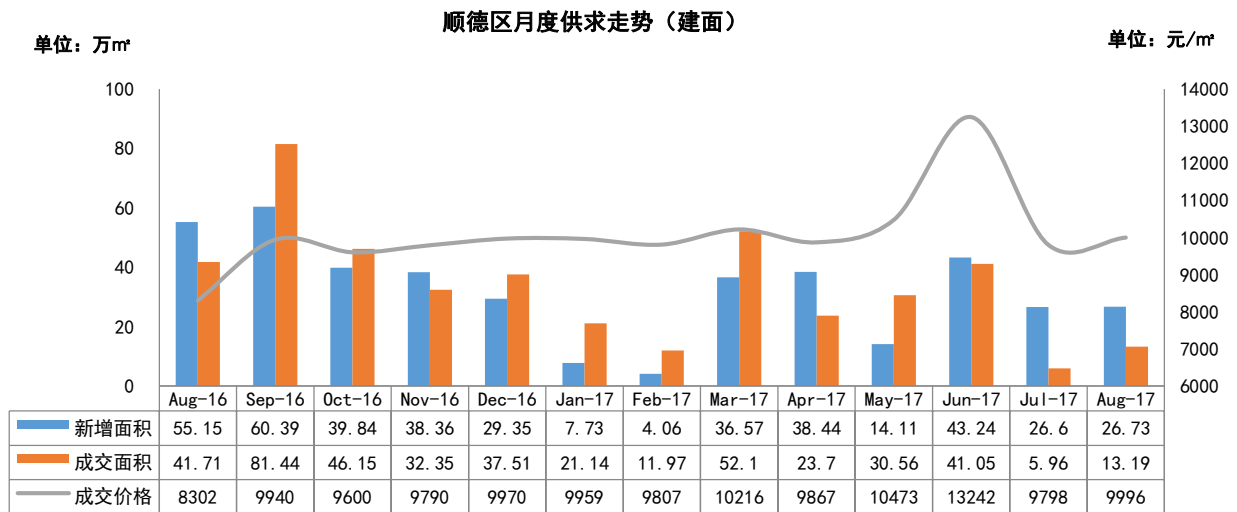
- 1) 18 地块最高限价 156131 万元，折合楼面地价 11000 元/m<sup>2</sup>；
- 19 地块最高限价 185234 万元，折合楼面地价 11000 元/m<sup>2</sup>；
- 2) 18 地块最高配建面积为 40000 m<sup>2</sup>；
- 19 地块最高配建面积为 40000 m<sup>2</sup>；
- 3) 18 地块建筑限高 60m；
- 19 地块建筑限高 80m。



分析：。地块靠近江边，有一定的江景资源；紧靠新桂路，连接佛山一环，交通相对便利；但地块西侧有规划的地铁线路经过，需退让一定范围，影响地块的整体开发；周边以荒地和物流中心为主，生活居住气息较差，区域生活配套有待提升。

## 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  
(2017年累计：新增 197.49 万㎡，成交 199.67 万㎡，均价 10757 元/㎡)

8 月份顺德新增预售面积 26.73 万㎡，环比增加 0.5%，同比减少 52%；成交面积 13.19 万㎡，环比增加 121%，同比减少 68%；成交均价 9996 元/㎡，环比上涨 2%，同比上涨 20%。

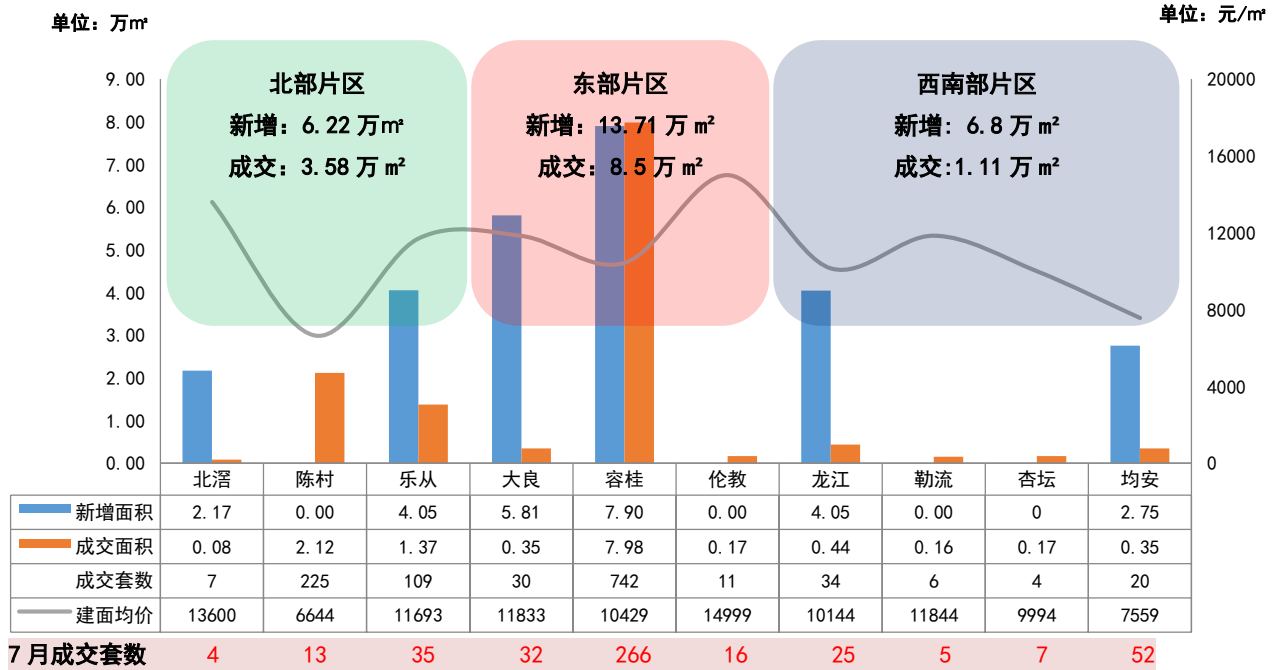
整体市场成交有所回暖，容桂继续领跑全区。经历 7 月创近历史月度成交新低后，本月凭借碧桂园凤凰湾、碧桂园印象花城、凯蓝滨江名门和佳兆业金域天下破百套的网签支撑，成交量有所回暖，但仍处于近几年月度成交的低位水平。本月 7 盘开卖，推货量 870 套，当天成交 586 套，总推售率 67%，其中只有保利海德公园、佳兆业金域天下和龙湖春江名城三盘推售率在 90% 以上。

个盘楼盘低价网签，总体均价维持 9 字头。碧桂园印象花城和凯蓝滨江名门部位单位低价网签，直接拉低全区整体成交均价，使本月网签均价继续维持 9 字头。

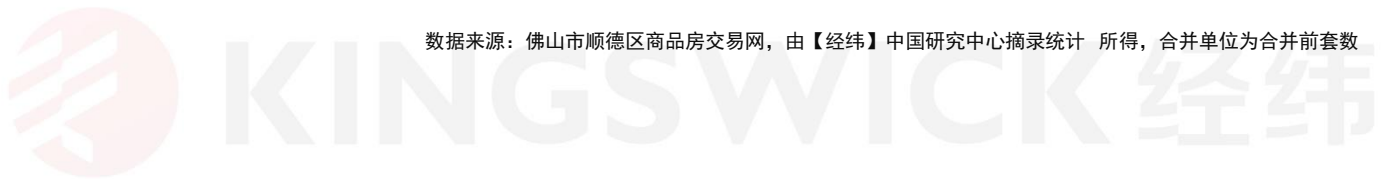
进入“金九”，预计五大纯新盘项目入市。9 月预计全区将有 10 盘卖，其中包括北滘合景天銮、陈村招商曦岸、乐从泰禾佛山院子、大良力合阳光城云谷和龙江碧桂园珑悦等五大纯新盘。

3.2 顺德区各镇街供求对比

2017年8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	建面积 (m <sup>2</sup> )	建面均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	容桂	碧桂园凤凰湾	48108	405	44351	10847
2	容桂	凯蓝滨江名门	16853	188	17559	9598
3	容桂	佳兆业金域天下	13909	122	13015	10686
4	陈村	碧桂园印象花城	12303	217	20143	6107
5	乐从	风度花园	8967	67	8957	10010
6	乐从	佛山奥园佛奥湾	3863	25	2533	15248
7	龙江	佛奥凯茵苑	2386	24	2282	10454
8	杏坛	涛汇豪庭	1686	4	1688	9988
9	伦教	伦教碧桂园御府	1490	8	1068	13944
10	容桂	凯蓝滨江公馆	1446	10	1527	9469
11	龙江	锦翠华庭	1383	6	1351	10236
12	均安	南湖花园	1056	9	1268	8329
13	乐从	怡翠晋盛	1015	4	545	18627
14	乐从	保利海德公园	1010	5	600	16829
15	伦教	伦教碧桂园珑湾	879	2	502	17515
16	大良	保利碧桂园悦公馆	845	5	573	14742
17	陈村	荔园新天地	814	4	441	18458
18	勒流	博澳城	763	2	593	12863
19	陈村	荔园悦享星醍	746	2	441	16930
20	大良	嘉信城市花园	730	8	650	11229
合计			120252	1117	120088	10014

(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准)

(数据来源：经纬【中国】研究中心，以上数据均摘自官方交易网，成交数已排除退房、重复成交等情况，新增供应数已排除重复登记情况)

## 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> )
北滘	雅居乐英伦首府	2017/8/18	13 座, 33 层/2 梯 6 户	三房 / 98-115 四房 /133	188	2.17
乐从	保利公园里	2017/8/15	6 座, 31 层/2 梯 4 户	三房 / 98 四房 /121-127	120	1.33
	碧桂园华润新城之光	2017/8/23	14、15 座, 30 层/2 梯 4 户	三房 / 96 四房 /119-126	232	2.74
大良	康格斯花园	2017/8/23	12、13 座, 18 层/2 梯 6 户	三房 /101- 126 四房 /151	213	2.49
	龙湖春江名城	2017/8/23	15、16 座, 39 层/2 梯 4 户	三房 / 98 四房 /115-120	304	3.32
容桂	佳兆业金域天下	2017/8/17	30 座, 25 层/2 梯 4 户	三房 91-107	94	0.97
	佳兆业金域天下	2017/8/17	31 座, 25 层/2 梯 4 户	三房 91-107	94	0.97
	碧桂园凤凰湾	2017/8/25	3、4 座, 30 层/2 梯 4 户; 5、6 座, 30 层/2 梯 3 户	三房 / 99 四房 /122-136	406	4.85
	凯蓝滨江时光	2017/8/30	3 座, 33 层/2 梯 4 户	四房/81-91	128	1.12
龙江	碧桂园珑悦	2017/8/17	8 座, 27 层/2 梯 5 户; 2、3 座, 30 层/2 梯 4 户	三房 / 85-105 四房 /115-129	386	4.05
均安	都市经典广场	2017/8/8	15 座, 32 层/2 梯 4 户	三房 / 96-114 四房 /124	124	1.43
	都市经典广场	2017/8/8	17 座, 32 层/2 梯 4 户	三房 / 96-114 四房 /124	124	1.43
合计			2413 套			26.86

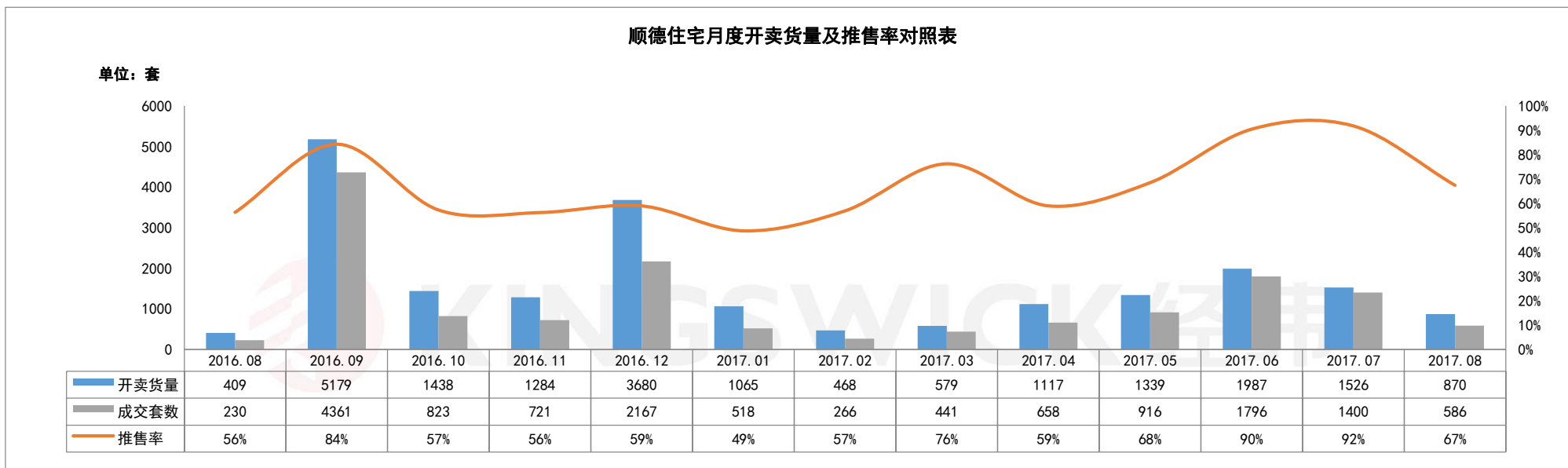
3.5 本月楼盘动态

区域	镇街	楼盘名称	活动类型	项目动态/折扣
北部	北滘	慧聪家电城	活动信息	8.26起 举行砍价游戏活动
		美的君兰江山	活动信息	8.5-8.6【3D立体涂鸦课程】开课
			活动信息	8.19-8.20 清华北大学霸分享会
		美的壹号公馆	活动信息	8.5-8.6 多肉植物DIY活动
	陈村	招商曦岸	开放品牌馆	8.14 招商曦岸品牌馆正式开放
	乐从	碧桂园华润新城之光	活动信息	8.5 举行“爱满新城 浪漫相约”主题活动
			开放样板房	8.19 开放87/94 m <sup>2</sup> 样板房及启动商铺登记
东部	大良	海俊达康格斯	活动信息	8.5-8.6 举行缤纷暑假亲子日
		敏捷畔海御峰	活动信息	8.20 举行的“书香敏捷-家长和学生分享会”
			活动信息	8.26 举行假面狂欢湿身泳池派对
		顺德华侨城	活动信息	8.19 举行“古酒华瓷品鉴夜”活动
		招商公园 1872	活动信息	8.19-8.20 开设王者擂台赛
			活动信息	8.26-8.27 举行哈根达斯亲子欢享汇
		碧桂园凤凰湾	活动信息	8.5 碧桂园 2017 新丝路中国国际少儿模特大赛决赛
			品牌发布会	8.19 在广州举行品牌联合发布会
		佳兆业金域天下	活动信息	8.12-8.13 分享朋友圈集赞送书包活动
			活动信息	8.26-8.27 举行卡雷拉轨道赛车活动
		凯蓝滨江时光	活动信息	8.4-8.5 晚 红包雨降临

区域	镇街	楼盘名称	活动类型	项目动态/折扣
	伦教	保利中央公园	活动信息	8.12-8.13 举行名师讲坛•写作论坛会和保利艺术家•海选舞蹈专场活动
			活动信息	8.20 保利艺术家决赛
			活动信息	9.2-9.3 业主生日会+亲子DIY活动
		伦教碧桂园	工地开放日	8.19 举行工地开放日
			活动信息	8.26-8.27 举行七夕主题活动
			产品发布会	8.5 碧桂园·珑悦(龙江)智慧生活4.0产品发布会
西南部	龙江	碧桂园珑悦	活动信息	8.19 举行公益徒步活动
			活动信息	9.2 开放全新智慧4.0示范区
			活动信息	8.6 兵王争霸赛个人赛正式开打
	勒流	博澳城	活动信息	8.13 举办“纬度启航•影魅杏坛”开业盛典
	杏坛	宏汇城	活动信息	8.19, “金海岸·德福华府”杯暨杏坛第二十二届暑期篮球公开赛决赛
		金海岸	活动信息	

### 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

## 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
乐从	保利海德公园	2017/8/12	12/13 座部分 单位	57	三房 四房	97 125	17000-19000	1000	毛坯	一次性付款或商业按揭 98 折, 准签 99 折	57	100%
北滘	美的壹号公馆	2017/8/19	1、2 座	176	三房 四房	92 115-118	22000-24000	持平	带装修	权证 99*认筹 97*开盘 97*准签 99	142	81%
容桂	凯蓝滨江时光	2017/8/19	4 座	136	四房	81-87	17000-19000	持平	毛坯	1 万抵 95 折	54	39%
容桂	佳兆业金域天下	2017/8/20	31 座	94	三房	91-107	11000-12000	500	毛坯	1 万抵 98 折	94	100%
大良	康格斯花园	2017/8/25	13 座	106	三房	101-113	13000-14000	1000	毛坯	认筹客户享受总价减 3 万后 98×99×99 折	75	71%
北滘	雅居乐英伦首府	2017/8/26	13 座	188	三房 四房	98-115 133	19500	-2500	毛坯	不分楼层一口价 19500 元/m <sup>2</sup>	60	32%
大良	龙湖春江名城	2017/8/26	15 座 02-04	113	三房 四房	97 115-120	12000-14000	持平	毛坯	总价-2 万 (认筹团购 7 千元抵 2 万元优惠) * 98 折 (诚意登记) * 98 折 (8 月 30 日前 签约) * 99 折 (开盘 优惠) * 99 折 (商业 贷款)	104	92%
住宅合计推货量: 870 套						成交 (开盘当日): 586 套, 推售率 67%						

## 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
2017-9 月	北滘	合景天銮	5、6 座	186	建面 115-141	23000-25000/建面带装修	--
2017-9 月	陈村	招商曦岸	洋房新品	120	建面 80-110	22000-24000/建面带装修	--
2017-9 月	乐从	碧桂园华润新城之光	14、15 座	232	建面 96-126	16000-19000/建面带装修	--
2017-9 月	乐从	泰禾佛山院子	联排别墅	10	建面 500-600	毛坯	--
2017-9 月	乐从	保利公园里	6 座	120	建面 98-127	14000-15000/建面毛坯	--
2017-9 月	乐从	保利海德公园	3-6 座	450	建面 98-173	17000-19000/建面毛坯	登记享 99 折
2017-9 月	大良	力合阳光城云谷	洋房和叠墅产品	118	洋房: 建面 90-125 叠墅: 100-160	洋房: 17000-19000/建面带装修 叠墅: 19000-22000/建面毛坯	洋房: 预存 5 万可享开盘 99 折 叠墅: 预存 20 万可享开盘 99 折
2017-9 月	龙江	佛奥凯茵苑	1 座	130	建面 98-128	11000-13000/建面带装修	--
2017-9 月	龙江	碧桂园珑悦	2、3、8 座	386	建面 85-129	14000-16000/建面带装修	--
2017-9 月	均安	都市经典广场	15、17 座	148	建面 96-124	10000-12000/建面毛坯	--
住宅合计 (套):				约 1900 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