

KINGSWICK

顺德房地产 市场报告

PROPERTY CONSULTANTS



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 6 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：麦少庄 罗靖 梁德权 何昕伦 李凯俊 李嘉琪

梁景文 李敏乔 罗智文



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	错误!未定义书签。
1.2 城市规划与建设资讯	4
二、土地市场成交情况分析	11
2.1 本月重点商住地块成交情况	11
2.2 下月重点商住地块出让	13
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	20
3.6 本月开卖情况	24
3.6.1 顺德开卖货量及推售率	24
3.6.2 顺德重点开卖项目汇总	25
四、未来市场供应情况预测	27
4.1 下月即将开卖项目	27

一、区域发展资讯

1.1 城市经济与政策资讯

(本月暂无城市经济与政策资讯)

1.2 城市规划与建设资讯

■ 顺德牵手 12 所高校共建“人才驿站”

来源：广州日报 2019-6-17

高校“最强大脑”，如何为城市高质量发展“添翼”？近日，佛山市顺德区民政和人力资源社会保障局与 12 所高校签订共建人才驿站合作协议，拓展面向全国的高校合作渠道，这是顺德与高校合作模式的再探索和再提升，人才驿站将作为高校与顺德开展人才合作的枢纽，推动合作地区院校与顺德开展更多元化、更高层次、更深内涵的人才项目对接合作。

记者了解到，首批与顺德共建人才驿站的 12 所高校分别是华南理工大学、暨南大学、华南农业大学、广东外语外贸大学、广东工业大学、广州大学、广东海洋大学、桂林电子科技大学、哈尔滨工程大学、兰州大学、上海交通大学、武汉理工大学。

值得注意的是，人才驿站作为高校与顺德区开展人才合作的枢纽，将充分发挥教育、学术、人才、平台等资源优势，建立起人才合作长效联络机制。今后，顺德区将在人才培育、创新创业等多个方面和高校加强联动，创新服务方式、延伸服务触角，实现政策宣传、引智引才、人才服务阵地前移，推动合作地区院校与顺德区开展更多元化、更高层次、更深内涵的人才、项目对接合作，更好地为产业发展提供智力支持。

佛山市顺德区民政和人力资源社会保障局副局长黄结兴表示，“走高质量发展之路，离不开人才的支撑，去年，顺德累计发放各项人才补贴超 3 亿元。”据其介绍，高校是人才的宝库，顺德一直以来都十分重视与高校开展合作。近年来，通过设立“智造顺德”奖学金、共建产学研平台、大学生实习基地，每年组织企业进校招聘等方式，和高校合作的广度和深度都得到了拓展。

此外，顺德首批 12 所高校“人才驿站”的建立，响应了佛山市“东南西北中”五大人才驿站的战略布局，是顺德人才工作围绕产业升级、创新发展的工作需求，群策群力、集聚人才、共同谋划发展的一项重要举措。

活动现场，武汉市人才服务中心与顺德区人才发展服务中心达成人才战略合作。顺德区人才发展服务中心负责人表示，武汉高校众多，一直是顺德重要的人才输送地。今后，顺德将充分利用武汉人才资源，共同打造人才资源平台，使顺德更好地抢抓历史机遇，建设对外开放合作新高地。

暨南大学港澳台侨学生就业实习实践基地也于当日正式授牌成立。据介绍，顺德区人才发展服务中心作为暨南大学港澳台侨学生的就业实习实践基地，将充分发挥纽带作用，为顺德企业输送优秀的港澳台侨人才。

黄结兴表示，今年下半年，顺德区将以人才驿站为枢纽，持续开展“顺风扬帆·德才兼备”校园招聘、“智聚顺德·筑梦未来”精准社招、博士人才对接会等一系列供需对接活动，加强与校外人才的联系，将人才驿站

打造成为校内外人才相互交流的平台，科技成果推广、服务的载体，人才对接企业的纽带，着力引进更多优质人才、团队和项目，为顺德高质量发展提供智力支持。

为提升活动实效，活动当天，还安排了高校嘉宾代表前往顺德知名企业参观考察，就校企合作及人才共建等事宜进行实地走访、沟通对接。

顺德与各大高校共建“人才驿站”，实际上源于顺德不断创新人才工作机制。6月15日，顺德区首个镇级人才服务月活动——2019年乐从人才服务月系列活动拉开序幕。记者了解到，乐从作为顺德区网格化人才服务体系的首个试点，在2018年5月设点顺德区人才发展服务中心乐从分中心，并在中欧电商城开拓了“人才驿站”服务点。

“人才驿站”的设立是对人才服务需求的呼应。顺德区人才发展服务中心负责人介绍，在顺德区民政人社局、区人才中心、乐从人社局的支持下，联动区、镇两级资源，为乐从人才提供“家门口”的现场服务超过426人次。较大的人才服务需求，也催生了一系列人才调研的形成，目前已形成了《2018年顺德区乐从镇人才环境调研报告》、《2019年顺德区乐从镇人才环境调研报告》，建立起12000多条人才信息的首期乐从人才数据库，实现了查询、筛选、短信发送、数据分析等功能。在探索校企对接新模式上，通过举行青年企业家进校园、优秀学子驻点见习、引入高校培训等精准化活动进行对接尝试。

据悉，今年乐从将继续深化“人才驿站”整合资源优势，开展乐从人才服务月活动和“乐享”人才素质培养系列活动；立足乐从产业布局和文化发展的迫切需要，形成《乐从镇重点领域紧缺人才目录》，更新“智库”人才数据；制定《乐从镇重点领域紧缺人才发展规划纲要》，形成乐从镇人才政策的纲领性文件；制定《乐从镇重点领域紧缺人才确认办法》，搭建申报审批系统。

顺德在向高质量发展的征程中，离不开人才这一“最强大脑”所提供的智力支持。顺德联手国内12所高校共建首批“人才驿站”，探索人才合作长效联络机制，无疑是有益的探索。

顺德产业转型升级步伐加快，这在人才需求方面的表现尤为突出。5月中，“智聚顺德·筑梦未来”2019年机器人行业论坛暨中高端人才交流会在顺德举行。博智林机器人谷等一系列新兴产业在顺德的蓬勃发展催生了对相关人才的需求。记者梳理这12所高校的“人才驿站”发现，属于理工科大学的数量占比超过一半。频频参加各大招聘会将人才服务延伸至高校，也反映了顺德人才工作正在打通“最后一公里”。

上海交通大学是较早与顺德展开人才合作的高校之一，该校学生就业服务和职业发展中心副主任沈延兵表示，人才驿站将加深学校和顺德的深度交流，“上海交通大学每年超过10名毕业生到美的、碧桂园工作。顺德企业在加快转型，上海交通大学鼓励毕业生参与进去，作出贡献。”在他看来，假设一名优秀的毕业生在美的工作，未来成长为一名工程院院士，这对顺德和学校来说都是一种莫大的成功。

当天参加签约仪式的武汉市人才服务中心主任熊军表示，为了更好地推进两地的合作，建议顺德建立更多的实训基地。此外，可以邀请老师和学生到重点企业走一走、看一看。要吸引更多的人才，顺德要利用好校招，

组织更多优秀的企业到高校，为毕业生提供更多高质量的岗位。针对顺德产业升级的需要，针对目标高校的重点院系精准引才。

值得注意的是，在顺德的村居，如勒流龙眼村、黄连村，相继建立了社区党建博士研究基地，通过吸引博士人才扎根顺德，长期深耕基层，形成对顺德人文、历史等的全方位认识，并逐渐形成一种认同感和归属感，这也是吸引人才的“另一条路”。

合作大学作为甲方，充分发挥教育、学术、人才等资源优势，与顺德区建立人才合作长效联络机制。佛山市顺德区民政和人力资源社会保障局作为乙方，向合作院校宣传、推介顺德的人才政策，推动大学与顺德区开展更多元化、更高层次、更深内涵的人才对接合作。

双方将精诚合作，通过发挥“人才驿站”的作用，开展政策资讯宣传推广、毕业生就业、高层次人才交流、高新技术项目交流、创业服务、共建大学生就业实习实践基地、设立“智造顺德”奖学金等方面的合作，打造快速精准的人才引进及项目对接通道，实现政校企多方合作共赢。

■ 广州地铁7号线西延顺德段顺利推进

来源：珠江商报 2019-6-24

日前，广东顺广轨道交通有限公司公布广州地铁7号线西延顺德段最新进展——正在按总工期进度稳步推进中，有望能在2020年12月底实现列车上线运营。以广州地铁7号线西延顺德段为新开端，在粤港澳大湾区“一张网”背景下，顺德积极打造“轨道上的顺德”。

01 标段（美的大道站到益丰停车场），施工进度已完成总进度的22%。益丰停车场及出入段线全长1.7km，目前已完成益丰停车场出入段线土建工程45%，完成益丰停车场土建工程39%。

02 标段包含2站2区间（美的大道站、林头站），美的大道站施工进度已完成总进度的52.3%。

03 标段（南涌站到陈村新城站），施工进度已完成总进度的46%。其中南涌站已完成1-4仓主体封顶；陈村新城站一期主体已完成第7仓结构封顶；陈村新城站二期正在进行围护结构施工；南涌-陈村区间正在做盾构始发前的准备。

04 标段（北滘新城站），施工进度已完成总进度的35%。北滘新城站全长210米，标准段宽为49.7米，已完成67%。四区间线路总长约为14.2km，美北区间已完成地面加固，正在进行盾构掘进施工；北林区间地面加固已完成75%，盾构机已进场组装完成；北高区间地面加固已完成77%；北三区间地面加固已完成62%。

05 标段（陈村站）主体结构已于去年9月19日完成封顶，今年6月中旬，附属结构3#出入口基坑已开挖至底部，目前正在绑扎底板钢筋，陈村-陈村新城区间左线正在进行始发前准备工作。

以广州地铁7号线西延顺德段为新起点，顺德轨道交通建设进入了机遇与挑战并存的新时期。

机遇——粤港澳大湾区背景，顺德轨道交通前景备受市场看好。如广州地铁7号线西延顺德段3个站点TOD

综合开发项目出让的收益就足以收回整段建设投资。挑战——依旧面临国家高速铁路缺失的危机；顺德中心与广州中心、南沙、番禺同城化合作示范区仍缺乏快速、直达轨道交通联系；西南片区轨道交通发展进程缓慢。

抓住机遇，直面挑战。顺德区副区长陈旋在日前举行的顺德区政府、顺德碧桂园·三龙汇项目、香港铁路有限公司产业合作协议签订仪式上表示，顺德正站在粤港澳大湾区“一张网”的高度打造“轨道上的顺德”，近期规划建设轨道交通 12 条，全场 248 公里。

此外，记者从顺德交通运输局了解到，顺德轨道交通还有三大谋划。

一是将紧抓湾区战略机遇，在国家中长期铁路网规划的基础上，拓展铁路对外通道引入战略交通设施，争取纳入国家高速铁路网络布局，实现顺德与京津冀城市群、长三角城市群、海峡西岸城市群、成渝城市群等国内主要城市群的直达快速联系，将顺德纳入“一带一路”和粤港澳大湾区等国家发展战略。

二是拓展对外轨道交通网络通道，优先对接广佛中心，强化区域对外轨道交通设施规划引入，融入广佛轨道“一张网”，加强顺德与广州主中心、南沙副中心、番禺合作区轨道交通直达、快速联系。

三是完善内部轨道交通网络布局，构建“四网合一”（国铁、城际、城市轨道、有轨电车）轨道交通网络，打造多层次、一体化、高品质公共交通体系，如适时规划布局中低运量轨道交通网络，以低运量、高密度轨道交通网络布局引导城市空间结构拓展、交通出行方式结构转变，打造高品质公共交通服务，进而推动城市土地集约化利用。

目前，顺德区已经开展或者正在开展相关轨道交通“四网合一”的规划研究工作，包括《顺德区轨道交通线网规划修编》、《顺德区与广州市轨道交通衔接规划》以及相关近期开展轨道交通项目预可研等研究工作。

围绕“四网合一”，顺德近期开展的两个项目可研工作备受关注。一是《佛山市顺德区铁路提质增效方案研究》，二是《顺德区低运量轨道交通实施方案研究》。

《佛山市顺德区铁路提质增效方案研究》着眼于重点研究肇顺南城际提质提速的技术可行性，力争肇顺南提升为深南高速铁路主通道，并纳入粤港澳大湾区城际铁路网近期建设计划；稳定肇顺南提质提速在顺德区境内的线站位方案，为肇顺南提升为国家高速铁路预留实施条件，降低后续工程协调、实施的难度；结合顺德区城际铁路网络布局，研究打造顺德门户综合枢纽的可行性与实施方案，并做好枢纽用地预留控制。

《顺德区低运量轨道交通实施方案研究》一是探索研究分析顺德区发展低运量轨道交通必要性和紧迫性；二是重点针对客流断面在 1 万人次/小时以下且具有明显公共交通客运走廊的低运量通道进行系统梳理，并与上层轨道线网进行衔接，构建“四网合一”轨道交通网络体系；三是以客流需求为导向，结合城市建设发展诉求，对低运量示范线建设时机进行充分论证分析。

以上两个项目目前仍处于招投标阶段，项目研究内容和具体研究成果有待进一步与中标单位商讨、对接。

■ 三龙湾顺德片区勇当发展生力军

来源：佛山日报 2019-6-28

市委书记鲁毅指出，佛山要在粤港澳大湾区建设中抢占先机，下好这盘棋局的“关键子”，就是三龙湾。

近日，市委常委、顺德区委书记郭文海到顺德片区调研时指出，建设三龙湾是市委、市政府的重大决策部署，顺德片区是三龙湾的主战场，也是顺德对接广州的最前沿，顺德区委、区政府将全面落实好属地建设发展主体责任，全力支持顺德片区发展。

三龙湾涉及禅城、南海、顺德三区五镇，核心区 130 平方公里，其中顺德片区由陈村、北滘、乐从三镇组成，面积近 100 平方公里，这三个镇，经济各有特色、区位条件优越。

这里，拥有以潭洲水道一河两岸生态景观为代表的优美生态环境；拥有以佛山新城海绵城市和综合管廊为代表的高品质城市形态；拥有以佛山市妇女儿童医院、华南师范大学附属北滘学校、佛山国际体育文化演艺中心等为代表的优质、完善的公建配套。

土地资源是一个城市经济和产业发展的必要载体。目前，顺德片区土地储备约 2.5 万亩，正在推进的村级工业升级改造项目 46 个、改造面积 6754 亩，新建面积 226 万平方米，发展空间巨大。

轨道交通是现代城市发展的生命线，顺德片区全力打造轨道交通网络，最大程度集聚各类创新资源。目前顺德片区在建、拟建的轨道交通线路有 9 条，总里程超过 100 公里，站点达 35 个。“从今年下半年到 2022 年，顺德片区将每年有一条轨道线路开通。”三龙湾管委会顺德片区建设局（下称“顺德片区建设局”）副局长张华英表示。

巨大的发展潜力让顺德片区呈现出高端人才集聚之势。据统计，目前片区已有经区政府高层次人才认定的博士超过 900 名、硕士超过 4500 名。如今，随着美的库卡智能制造科技园、碧桂园博智林机器人谷等龙头项目落地顺德片区，同时还聚集了先进无人机项目、潭洲国际会展中心等一大批创新型项目、平台，顺德片区的发展迎来前所未有的机遇。

“我们希望将顺德片区建设成生活环境优美、功能配套优质、高端要素聚集、产城人文融合发展的投资创业热土。”顺德片区建设局局长姜远国介绍，顺德片区建设局将全力以赴，完成这一愿景。

“有家就有佛山造”，这句传播度极广的背后，是佛山乘改革开放东风，成为我国制造业名城。回顾历史，是为了更好地传承历史；致敬历史的最好方式，就是不断书写新的历史篇章——

新时代新担当新作为，佛山如何下好粤港澳大湾区建设这盘棋局中的“关键子”？三龙湾管委会挂牌仪式上，市长朱伟特别强调：“只有市、区、镇心往一处想、劲往一处使，打出去的拳头才有力。”

“市统筹、区建设、齐分享”的三龙湾建设体制，为区、镇开展工作扫清障碍、作出保障。郭文海要求，顺德片区建设局要精准定位，找准顺德片区发展中的痛点，紧抓镇街建设的难点，与镇街紧密协同、错位分工、形成合力，共同推动三龙湾建设。

在三龙湾建设体制之下，顺德片区提出“1+3”工作机制，构建片区发展同频同向的局镇协同新模式。“顺德片区建设局为车头引领，陈村、北滘、乐从三镇为车厢共同发力，确保整个顺德片区建设发展高速推进。”姜远国称之为顺德片区的“动车模式”。

何谓“1+3”工作机制？就是以顺德片区建设局为统筹，陈村、北滘、乐从三镇在工作谋划、项目实施过程中作为主体全面参与片区工作的协调联动机制，实现顺德片区建设局与镇街在三龙湾建设发展中的职能错位、优势互补。决策层面，三镇主官分别挂任顺德片区建设局副局长，共同参与片区发展的谋划；落实层面，建立镇街项目专员制度，借此提升项目推进过程中局镇协同效率。

局镇协同，同向而行。“北滘力争在产业项目、城市公共配套等方面谋求突破。”顺德片区建设局副局长、北滘镇镇长王崇曦表示，北滘将和顺德片区建设局协同开展工作，共谋发展大计。顺德片区建设局副局长、乐从镇镇长冼英伟介绍，乐从将借助顺德片区建设机遇，推动乐从城市高品质建设、产业高质量发展、市民高质量生活。陈村镇镇长容佰辉表示，陈村将做好村级工业园改造，以优质空间对接广州等创新高地的资源。

这样的工作机制将产生何种效应？其一，这将推动顺德片区建设“去行政边界”，打破原有镇街行政边界、思想边界和政策边界，引导陈村、北滘、乐从融合发展；其二，有效扩展各镇公共服务的辐射能力和范围，进一步提高公共设施的使用效率；其三，有利于激活镇域边界周边空间，充分发掘顺德片区发展的新空间。

为加快顺德片区项目推进，顺德区委副书记、区长彭聪恩特别强调，要全力支持三龙湾重点项目，区属各部门要开辟绿色通道，切实提高项目推进效率。

朱伟要求，三龙湾管委会要一手抓规划，一手抓项目，将市委、市政府的蓝图变成施工图，将施工图变成实景图。

顺德片区在三龙湾管委会的领导下，始终以规划引领、项目支撑为两翼，齐头并进、保证成效。包括部署开展《三龙湾顺德片区规划实施研究》等8项规划研究，确定博智林机器人谷片区、会展-新城片区、陈村站-陈村北站片区、庄头-岗北改造片区4大重点建设片区及近期将开展的16个重点建设项目。

其中，博智林机器人谷片区总面积大约14.4平方公里，以博智林机器人谷项目为核心，建设东北大学佛山研究生院，实施桃村村级工业园升级改造，配套白陈路南延、三乐路东延、碧桂路北延、美碧大道等主要交通路网，打造产业高质量发展新引擎。截至6月，博智林机器人团队规模超过2600人，硕士以上人才占比超过40%，博士在研发人员中占比超过16%。同时，博智林机器人谷在研产品超20种，8款建筑机器人已进入工地现场测试。

会展-新城片区总面积大约31.4平方公里，将以潭洲国际会展中心为核心，以原佛山新城区域为腹地，辐射北滘新城区域，布局三龙湾大厦，优化提质佛山新城滨河景观带，建设滨河亲水夜景长廊，打造三龙湾地标；优化会展片区配套，建设大美公园、特色美食集聚区、万科天空之城等项目，打造“产城人文”融合发展引领区。截至6月，三龙湾大厦选址基本确定，新城滨河亲水夜景长廊已完成初步设计，项目将分三期实施，其中

首期将于今年下半年动工。

陈村站-陈村北站片区总面积大约 12.7 平方公里，以双轨道（7 号线、广佛环线）为核心要素，以陈村站、陈村北站 TOD 开发为抓手，打造顺德片区对接香港的高端产业合作平台。姜远国介绍，顺德区政府已与碧桂园、港铁签约合作，在陈村 TOD 项目中建设港铁智慧铁路研发中心。“这是顺德政企携手、社会资本深度参与轨道开发建设的成功样本。”顺德片区建设局副局长王德华表示。

庄头-岗北改造片区总面积约 3 平方公里，将以村级工业园升级改造为切入点，对庄头-岗北区域内旧的产业形态进行全面重塑，建设西淋岗山水公园、花卉大道北延、伦桂路北延等项目。

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 (万㎡)	自持 (万㎡)	溢价率	成交楼面价 (元/㎡)	竞得者
2019/6/27	TD2019(SD)WG0012	佛山市顺德区大良街道红岗大富山街1号地块	商住	0.47	1.66	18233	0	0	43%	6898	佛山市中怡盛合地产置业有限公司

- 1、以“限地价，再竞自持比例，最后摇号”的方式确定竞得人；
- 2、建筑控高：A区≤35米，B区≤60米；
- 3、需配建配电房、物业管理用房等配套设施，建面约650㎡。



分析：该宗地块临德胜路与良杏路，占地面积较小，不足5万方，且土地形状不不规则，有限高要求，开发难度大。附近以二手项目为主，无一手在售项目。地块所在片区目前城市面貌相对陈旧，周边缺乏教育、生活配套，但仍然有一定的居住氛围。该迷你地块最后由本土开发商中怡置业夺得。

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 (万㎡)	自持 (万㎡)	溢价率	成交楼面价 (元/㎡)	竞得者
2019/6/28	TD2019(SD)XG0006	佛山市顺德区伦教荔村南苑东路以北、教育路以东地块	商住	7.53	18.83	207093	1.2	0	45%	11953	保利置业

- 1、以“限地价，先竞配建无偿返还商铺面积，再竞自持 70 年租赁住房计容建筑面积”的方式确定竞得人；
- 2、需配建无偿返还商铺最高面积 37653 ㎡，须自土地成交之日起 3 年内建成并无偿返还荔村股份社商，另外须配建社区用房等配套设施约 800 ㎡；
- 3、建筑控高：≤80 米。



分析：该地块形状方正，且位于伦教中学旁，周边教育、商业及生活配套设施相对完善，临广佛地铁荔村站直线距离仅 500 米，交通通达性好，将极大地为日后出行带来便利。目前在售项目有保利中央公园及公寓项目万科星都荟，目前保利中央公园已有部分楼栋交楼，该片区居住氛围正逐渐提升。

2.2 下月重点商住地块出让

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地 (万m ²)	容积率	建面 (万m ²)	起拍总价 (万元)	起拍楼面价 (元/m ²)	最高限价 (万元)
2019/7/29	TD2019 (SD)WG0016	佛山市顺德区顺德高新区西部启动区商务配套区 D-XB-10-01A-16-01-2 地块	商住	7.65	1.0<FAR≤2.0	15.31	94299	6160	234216

- 1、以“限地价，再竞自持 70 年租赁住房面积，最后摇号”的方式确定竞得人；
- 2、竞得人须按顺规条件（2018）0156 号《佛山市顺德区建设用地规划条件》及《顺德高新区西部启动区商务配套区 D-XB-10-01A-16-01-2 地块项目建设协议书》的要求进行开发建设；
- 3、须配建配电房、公厕、社区用房等常规配套设施；
- 4、建筑限高 100 米。



分析：该宗地块位于顺德高新区西部启动区商务配套区，目前地块周边商业配套较少，教育配套有西山小学，生活配套亦在逐步完善中。地块周边在售项目有恒大江湾、美的中交翰诚，纯新项目荣盛锦绣学府及中交诚湾悦府暂时未有营销动作。该片区规划相对完善，未来将有较多项目扎堆。

交易时间	地块编号	地块位置	土地性质	占地(万m ²)	容积率	建面(万m ²)	起拍总价(万元)	起拍楼面价(元/m ²)	最高限价(万元)
2019/7/29	TD2019(SD)WG0017	佛山市顺德区顺德区第一人民医院(新址)东侧、羊大路以南地块	商住	3.86	A区: 1.0<FAR≤3.5 B区: 1.0<FAR≤2.9	10.50	22476	2140	115527

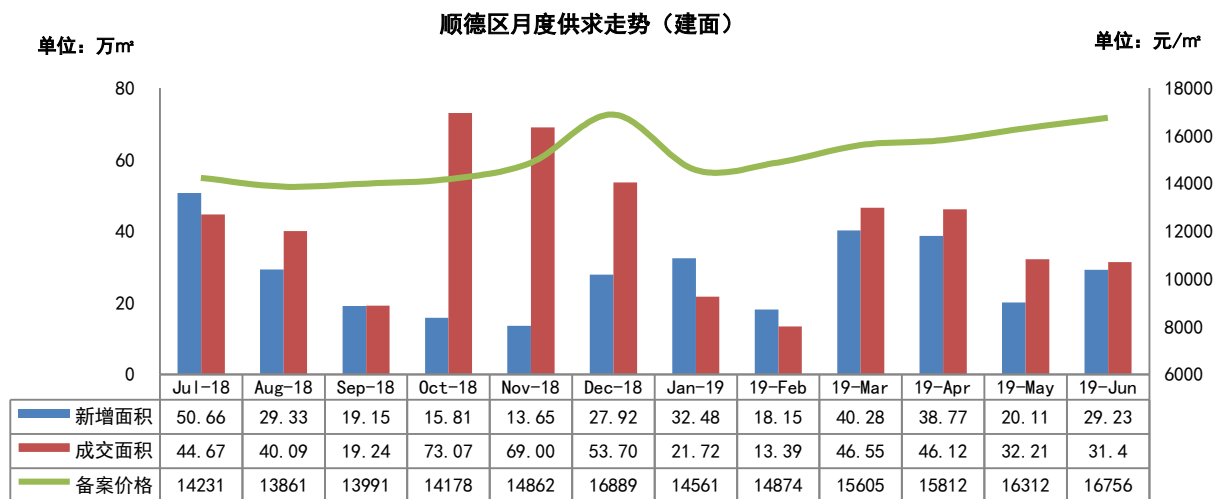
- 1、以“限地价，再竞自持 70 年租赁住房面积，最后摇号”的方式确定竞得人；
- 2、A 区为医疗卫生用地，B 区为商住用地，C 区为道路用地，D 区为公园与绿地；
- 3、B 区须无偿配建社区物业用房等配套建面约 878 m²；
- 4、无偿配建返还 A 区范围内物业和停车位给佛山市顺德区卫生健康局或其指定的下属事业单位，涵盖 3.9 万 m²的公共卫生服务中心，其中包括区中心血站、区疾控预防控制中心实验室、120 急救指挥中心、信息中心、南方医科大学顺德医院用房、公共服务功能室；
- 5、设置不少于 390 个小汽车停车位，其中地面设置不超过 30 个。



分析：该地块方正，临顺德第一人民医院，地块建面约 10.5 万方，需要配建的面积超过 3.9 万方，配建要求相对较高。周边交通通达性较好，除 325 国道及广州环城高速外，佛山地铁三号线顺德医院站亦在地块附近。

三、顺德住宅市场分析

3.1 顺德区月度运行态势



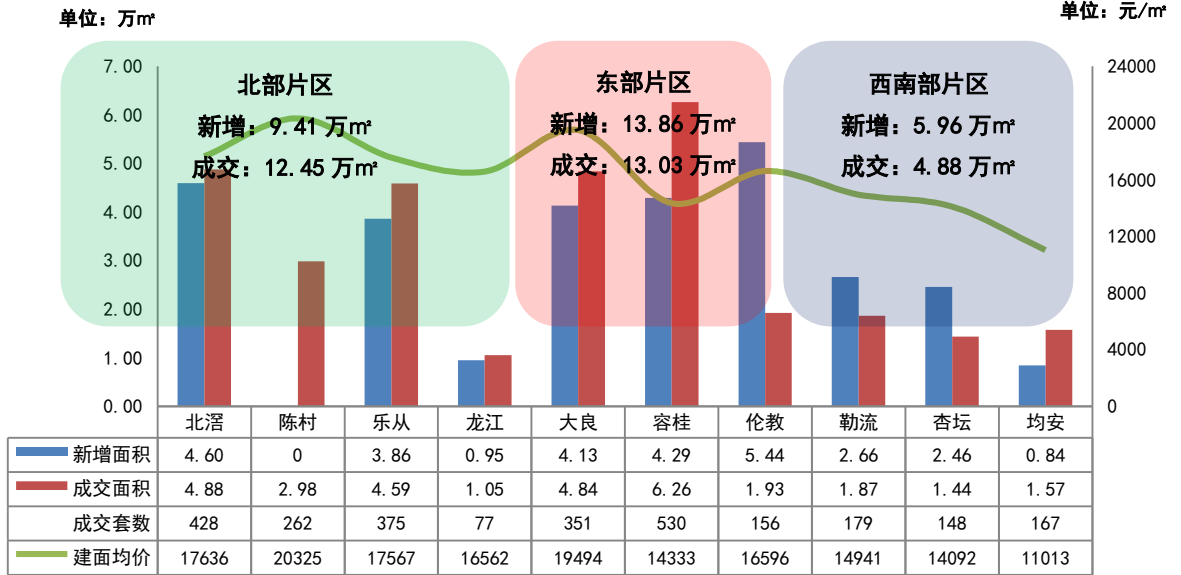
数据来源：佛山市顺德区商品房交易网，由经纬【中国】研究中心摘录统计所得，合并单位为合并前套数

（2019年累计：新增 179.03 万㎡，成交 191.39 万㎡，均价 15793 元/㎡）

6 月份顺德新增预售面积 29.23 万㎡，环比增加 45%；成交面积 31.4 万㎡，环比减少 3%；成交均价 16756 元/㎡，环比上升 3%。

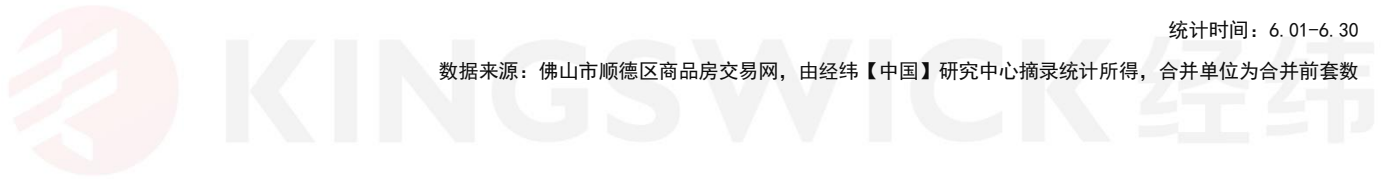
3.2 顺德区各镇街供求对比

2019年6月顺德区各镇街供求对比



统计时间: 6.01-6.30

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	网签金额 (万元)	网签套数	建面面积 (m ²)	备案均价 (元/m ²)
1	容桂	碧桂园凤凰湾	53441	324	39381	13570
2	陈村	美的花湾城	21228	76	8733	24307
3	勒流	顺德龙光玖龙府	19411	132	12903	15044
4	北滘	美的绿城凤起兰庭	17215	112	14034	12267
5	乐从	保利天寰	16412	64	8224	19956
6	陈村	星英半岛	15614	57	7952	19636
7	乐从	泰禾佛山院子	13863	47	7945	17447
8	容桂	颐安灏景湾	13847	76	9184	15079
9	北滘	合景天銮	13677	63	7393	18499
10	龙江	中海云麓公馆	12538	47	6752	18569
11	大良	保利碧桂园悦公馆	12181	58	7146	17047
12	北滘	美的壹号公馆	12103	59	6661	18170
13	乐从	中海新城公馆	12033	60	7354	16363
14	伦教	中海万锦公馆	10977	53	6655	16495
15	北滘	金辉优步大道	10398	54	5833	17827
16	大良	顺德华侨城	10013	13	4006	24994
17	容桂	金辉路劲江山云著	9826	56	5848	16802
18	大良	康格斯花园	9623	60	6571	14644
19	均安	丽悦轩	8939	98	8806	10151
20	北滘	美的领贤公馆	8595	51	4520	19017
合计			301935	1560	185902	16242

(备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场公布为准，排名不含万科项目)

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)
伦敦	润汉幸福汇广场	2019/6/3	2 座, 30 层/2 梯 4 户	三房/95-99 四房/123-160	112	1.35
乐从	保利天寰	2019/6/3	12 座, 13 座, 16 层/2 梯 2 户	三房/131	60	0.79
乐从	中交雅居乐剑桥郡	2019/6/3	6 座, 19 层/2 梯 4 户	三房/97 四房/140	72	0.85
乐从	中交雅居乐剑桥郡	2019/6/5	2 座, 24 层/2 梯 4 户	三房/98 四房/120	92	1
北滘	旭辉雅居乐清樾	2019/6/4	10 座, 22 层/2 梯 4 户; 14 座, 18 层/2 梯 4 户	三房/87-100 四房/115-119	152	1.49
龙江	美的西江府	2019/6/6	25 座, 28 座, 29 座, 26 座, 27 座, 24 座, 别墅	别墅/174	38	0.66
大良	金科博翠天下	2019/6/14	4 栋, 117 层/2 梯 4 户	三房/105 四房/127	64	0.80
勒流	电建地产·洛悦半岛	2019/6/14	2 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/115 四房/134	124	1.44
容桂	碧桂园凤凰湾	2019/6/13	比邻苑 8 栋、9 栋, 25 层/2 梯 6 户	三房/94 四房/110	288	2.86
杏坛	碧桂园美的水木清华	2019/6/12	1 座、5 座, 20 层/2 梯 6 户	三房/90-100 四房/116	115	1.17
勒流	顺德龙光玖龙府	2019/6/13	7 栋, 31 层/2 梯 4 户	三房/90 四房/114	120	1.22
北滘	中铁建领秀公馆	2019/6/20	15 栋, 30 层/2 梯 4 户	三房/104 四房/118-121	116	1.29
均安	丽悦轩	2019/6/20	6 座, 25 层/2 梯 4 户	三房/87	96	0.84
杏坛	美的中交翰诚	2019/6/17	3 座, 32 层/2 梯 4 户	三房/95 四房/114	124	1.29
伦敦	中海金玺公馆	2019/6/18	4 座, 2 座, 1 座, 28 层/2 梯 4 户	四房/118-135	324	4.09
乐从	怡翠晋盛泰园	2019/6/19	3 座, 47 层/2 梯 2 户	四房/137-140	85	1.22
北滘	顺德未来城	2019/6/24	2 栋, 31 层/2 梯 6 户	三房/98-100 四房/116	174	1.82
容桂	碧桂园凤凰湾	2019/6/24	比邻苑 7 栋, 25 层/2 梯 6 户	三房/94 四房/110	144	1.43
大良	华侨城云邸	2019/6/27	3 栋, 32 层/2 梯 3 户	三房/115 四房/128-146	93	1.21

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)
大良	华侨城云邸	2019/6/28	1 栋, 32 层/2 梯 4 户; 14 栋, 14 层/2 梯 2 户; 13 栋, 14 层/2 梯 2 户	三房/115 四房/154	176	2.12
龙江	中海云麓公馆	2019/6/28	31 座, 12 层/2 梯 2 户; 32 座, 12 层/2 梯 2 户	三房/102-103	28	0.29
合计			2597 套			29.22

备注: 新增供应不含万科项目

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

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	藏珑华府	活动信息	6.1-6.2 儿童节嘉年华
	北滘	旭辉雅居乐清樾	活动信息	6.22-6.23 水上冲关嘉年华
		中国铁建领秀公馆	活动信息	6.22-6.23 迪士尼主题活动
	乐从	华润置地悦里	活动信息	6.1-6.2 儿童科学实验
		金茂碧桂园正荣府	活动信息	6.1-6.2 龙舟彩绘
		中交雅居乐剑桥郡	活动信息	6.1-6.2 麦当劳亲子活动
			活动信息	6.22-6.23 水上冲关嘉年华
	保利天寰	活动信息	6.1-6.2 儿童节亲子活动	
东部	大良	保利碧桂园悦公馆	活动信息	6.1-6.2 送星冰粽、成交砸金蛋
			活动信息	6.15-6.16 成交砸金蛋，送荔枝活动
	康格斯花园	活动信息	6.8-6.9 粽子DIY	
	华侨城天鹅湖	活动信息	6.8-6.9 格萨尔唐卡展览	
		活动信息	6.22-6.23 日式夏日祭活动（熊本熊、捕鱼、VR游戏、雪糕）	
	华侨城云邸	活动信息	6.1-6.2 DIY云朵灯、DIY雪糕	
		活动信息	6.22-6.23 80年代连环画DIY、80年代万花筒DIY、夏日雪糕车、时光小卖部	
	龙光天瀛	活动信息	6.2 葫芦丝传承活动暖场	
		活动信息	6.7-6.9 宫扇彩绘传承活动	
		活动信息	6.15-6.16 外展宫扇彩绘传承暖场、中欧中心天系发布会	

区域	镇街	楼盘名称	活动类型	项目动态/折扣	
			活动信息	6.22-6.23 手绢刺绣传承暖场	
			活动信息	6.29-6.30 手绢刺绣传承暖场	
		金科博翠天下	活动信息	6.1-6.2 无人机亲子diy、无人机空中小游戏	
			活动信息	6.15-6.16 业主电影专场活动	
		龙光玖龙郡	活动信息	6.1-6.2 水果缤纷季活动(水果茶DIY、飞镖抽水果)	
			活动信息	6.7-6.9 水果缤纷季活动、宫崎骏久石让动漫音乐会	
			活动信息	6.15-6.16 乐享盛夏 果趣缤纷季; 龙光业主生日会; 璀璨征程, 闪耀广佛龙光玖龙郡 2019 年中渠道誓师大会	
			活动信息	6.22-6.23 龙光水果 VR 体验馆	
		中洲府	活动信息	6.1-6.2 麦当劳亲子嘉年华、送粽子	
			活动信息	6.15-6.16 贴车贴送购物卡	
			活动信息	6.22-6.23 高考志愿讲座	
		容桂	碧桂园凤凰湾	活动信息	6.7-6.9 粽子DIY, 创意风筝涂鸦
				活动信息	6.15-6.16 爱心才艺小天使选拔赛
				活动信息	6.29-6.30 敬老院送温暖
			金辉路劲江山云著	活动信息	6.1-6.2 成交砸金蛋赢家电大礼
	活动信息			6.15-6.16 成交砸金蛋赢家电大礼	
	活动信息			6.29-6.30 成交砸金蛋赢家电大礼、油画活动	
	恒福容悦		活动信息	6.1-6.2 麦当劳儿童活动	
			活动信息	6.15-6.16 父亲节全家福活动	

区域	镇街	楼盘名称	活动类型	项目动态/折扣
		华夏非凡	活动信息	6.8-6.9 龙舟黏土 DIY
			活动信息	6.15-6.16 麦当劳活动
			活动信息	6.22-6.23 私宴自助餐活动
		路劲天隽汇	活动信息	6.8-6.9 端午派米
		雅居乐万象郡	活动信息	6.1-6.2 六一亲子活动专场
			活动信息	6.15-6.16 业主答谢宴
			活动信息	6.29-6.30 麦当劳亲子活动 (蛋糕 DIY, 草帽 DIY)
		颐安灏景湾	活动信息	6.1-6.2 送业主粽子礼盒
			活动信息	6.15-6.16 茶歇活动+小丑暖场
			活动信息	6.22-6.23 茶歇活动+小丑暖场
			活动信息	6.29-6.30 茶歇活动+小丑暖场
		伦教	美的桂畔君兰	活动信息
	活动信息			6.15-6.16 风车节展览+父亲节全家福
	活动信息			6.22-6.23 骑乐无穷单车活动+少儿英语交流会
	唯美臻岸华府		活动信息	6.1-6.2 新旧业主送粽礼盒
			活动信息	6.8-6.9 新旧业主送粽礼盒
	西南部	勒流	电建洛悦半岛	活动信息
顺德龙光玖龙府			活动信息	6.1-6.2 千人绘画
			活动信息	6.7-6.9 皮卡丘主题活动

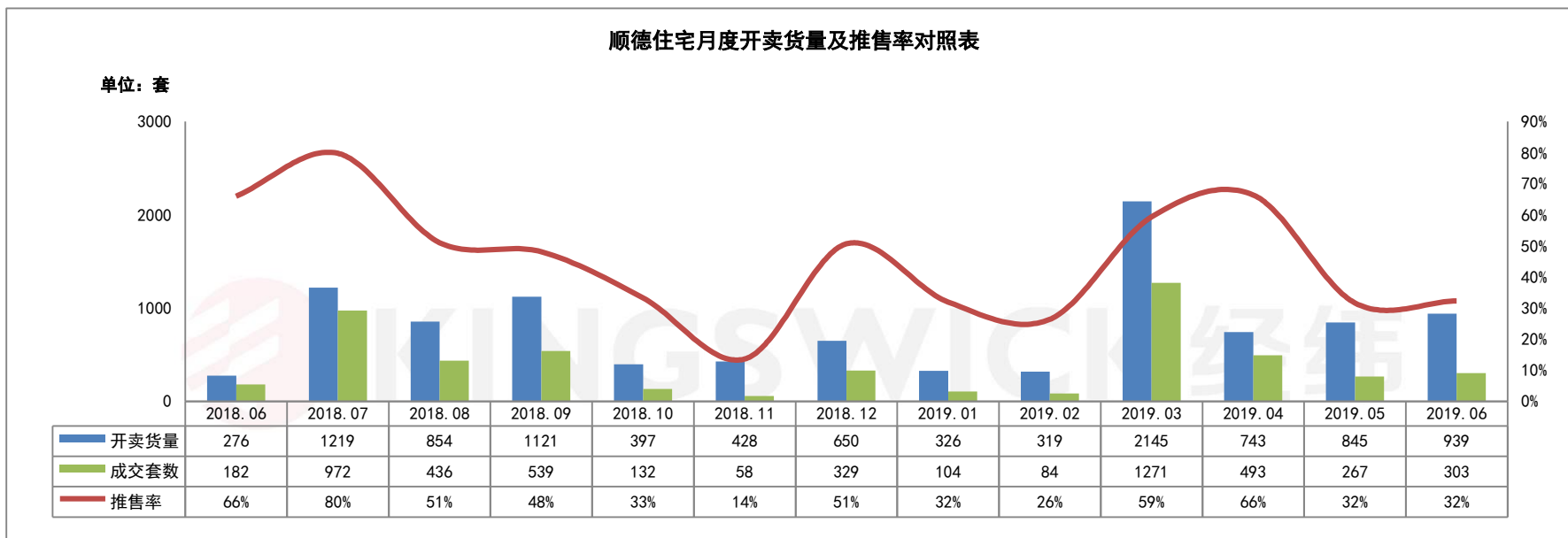
区域	镇街	楼盘名称	活动类型	项目动态/折扣
			活动信息	6.15-6.16 父亲节DIY蛋糕
			活动信息	6.22-6.23 来访送椰皇；来访抽长隆水上乐园门票
			活动信息	6.29-6.30 来访抽长隆水上乐园门票

数据来源：经纬【中国】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】研究中心不完全统计

3.6.2 顺德重点开卖项目汇总

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)	价格涨跌幅(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
大良	康格斯花园	2019/6/7	4座	70	三房 四房	107-125 156	14000-15000	持平	单合同毛坯	暂无信息	20	29%
乐从	中交雅居乐剑桥郡	2019/6/7	一组团 A2 座, 二组团 A6 座	64	三房 四房	119 139	16000-18000	持平	单合同带装修	99*95	23	36%
勒流	顺德龙光玖龙府	2019/6/7	15座	120	三房 四房	95-112 123	14000-15000	持平	单合同带装修	98*98*98+18888	12	10%
勒流	顺德龙光玖龙府	2019/6/14	7座	120	三房 四房	90 114	14000-15000	持平	单合同带装修	98*98*98+18888	13	10%
容桂	雅居乐万象郡	2019/6/15	3座复式	28	四房	127-131	17000-20000	持平	单合同带装修	95*98*98(99)	7	25%
容桂	碧桂园凤凰湾	2019/6/14	比邻苑 9 座	144	三房 四房	94 110	13500-14000	持平	单合同带装修	99*99*98*98	80	56%
容桂	碧桂园凤凰湾	2019/6/16	比邻苑 8 座单 数层	72	三房 四房	94 110	13000-14000	-500	单合同带装修	99*99*98*98	24	31%
容桂	金辉路劲江山云著	2019/6/15	1座	97	三房 复式四房	95 105	均价 15000-16500元 /m ² (平层); 17000-18500元 /m ² (复式)	持平	单合同带装修	暂无信息	21	22%
容桂	碧桂园凤凰湾	2019/6/26	比邻苑 7 座	84	三房 四房	94 110	13000-13500	-500	单合同带装修	99*99*99	43	51%

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)	价格涨跌幅 (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
大良	华侨城云邸	2019/6/29	1座、4座	140	三房 四房	99 115-154	19000-22000	持平	单合同带 装修	权证 98 折+准签 99 折	60	43%
住宅合计推货量：939 套						成交（开盘当日）：303 套，推售率 32%						

备注：重点开卖不含万科项目 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
乐从	2019年7月	金茂碧桂园正荣府	16座, 22座, 30座, 26座, 19座, 38座, 34座	38	别墅	—	—
乐从	2019年7月	怡翠晋盛泰园	3座	85	建面 137-140	18000-20000/建面带装修	—
伦敦	2019年7月	润汉幸福汇广场	1座	110	建面 113-152	17000-20000/建面带装修	—
杏坛	2019年7月	恒大江湾	8栋	100	建面 106-123	14000-16000/建面带装修	—
杏坛	2019年7月	美的中交翰诚	3座	124	建面 94-115	14000-16000/建面带装修	—
杏坛	2019年7月	碧桂园美的水木清华	1座	115	建面 90-116	14000-16000/建面带装修	—
合计				约 572 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