

# 顺德房地产 市场报告



**GDRI**  
广东粤湾数据研究院

THE REAL ESTATE MARKET REPORT



2020 年 4 月

编委：麦少莊 罗 靖 梁德权 何昕伦 张颖欣 李凯俊  
李嘉琪 梁景文 李敏乔 邱敏敏



## 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：广东粤湾数据研究院 湾仔，联系电话：13630126603，电子邮箱：519196318@qq.com。

## 目录

一、区域发展资讯	4
1.1 建设区域经济及政策资讯	错误!未定义书签。
1.2 城市规划与资讯	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	10
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	23
3.6.1 顺德开卖货量及推售率	23
3.6.2 顺德重点开卖项目汇总	24
四、未来市场供应情况预测	25
4.1 下月即将开卖项目	25

# 一、区域发展资讯

## 1.1 城市经济与政策资讯

### ■ 顺德一季度 GDP 下降 4.8%，每镇街将推 1 个超千亩产业园

来源：南方+ 2020-04-23

4月23日，佛山顺德召开全区统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作会议，透露一季度顺德GDP下降4.8%，降幅显著低于周边地区，同时工业投资、工业技改投资、进出口总额均有不小的增长。

“我们在抓抗疫的同时，早谋快断推动复工复产，全区干部群众、企业家齐心打了一场主动战。”佛山市委副书记、顺德区委书记郭文海说，接下来在全年工作中一方面要做好常态化抗疫，一方面以更大力度和决心推动经济社会发展复苏。

根据安排，顺德将继续坚定不移贯彻新发展理念，每个镇街要策划至少1个1000亩以上的现代主题产业园，同时推动项目审批等多项改革，以“超常规”力度抢抓新基建机遇、做好企业帮扶，并加快提升城乡建设管理水平。“越是困难时期，越要咬定青山不放松。”郭文海说。

## 1.2 城市规划与建设资讯

### ■ 顺德中心城区重点工程建设提速

来源：顺德新闻网-珠江商报 A3 2020-04-14

目前，作为关键节点之一，G105线顺德桂南路口（原南头路口）立交改造工程完成总工程量65%，全面进入桥面及附属设施施工阶段，有望在今年上半年通车。

105国道桂南路口位于顺德与中山的交界位置，日常车流量大。为纾解交通拥堵，去年5月，顺德中心城区建设工程指挥部启动国道G105线顺德桂南路口（原南头路口）立交改造工程施工，计划工期15个月。改造起点位于南堤四路，终点位于海尾立交，总长840米。道路等级为一级公路，路基标准段宽度为60米，改造为跨线桥（双向6车道）上跨桂南路加地面辅道（双向6车道）形式，跨线桥设计速度80km/小时，辅道设计速度40km/小时。

国道G105线顺德桂南路口物流城、批发市场集聚，货车及过境车流量大，上下班高峰期拥堵严重。为争夺秒、尽快建成通车，桂南路口立交工程在做好疫情防控工作的基础上，于1月26日正式复工，复工两个多月顺利完成预制梁架任务。目前，工程已完成总工程量65%，已完成桥梁下部结构及箱梁安装，预制梁架顺利完成标志着工程全面进入桥面及附属设施施工阶段，为今年上半年通车提供了有利保障。

顺德“南大门”升级，极大便利了顺德南部及中山北部市民日常出行，为顺德与中山地区之间交通连接和物流运输提供加速器，更为两地经济快速发展注入强大活力，进一步强化顺德与大湾区城市群的有机衔接和融

合。

除此之外，顺德中心城区的重点工程项目快马加鞭，充分用好全区抗疫形势好转的重要时机，保质保量追回工程进度。德胜体育中心于3月31日正式动工，目前已经平整施工作业面，将建设一座现代化高水平的区级体育中心。顺峰半马健身步道（除三座天桥外）已基本建成，开启顺德“轻体育”运动城市风尚。

## ■ 地铁7号线西延顺德段7月将全线贯通

来源：顺德新闻网-珠江商报 A3 2020-04-15

昨日上午，顺德区政协主席周文带队开展轨道交通建设专项视察活动，实地调研广州地铁7号线西延顺德段北滘新城站，了解广州地铁7号线西延顺德段复工复产情况以及顺德区轨道交通建设的相关情况。

广州地铁7号线西延顺德段全长13.45公里，起于美的大道站，后经北滘、陈村新城、陈村，之后下穿陈村水道，进入广州境内韦涌，最后进入广州南站，线路串联了北滘陈村组团与广州南站，与佛山轨道交通3号线、广佛环线、佛山轨道交通11号线、佛山轨道交通2号线、广州地铁2号线等轨道交通换乘。目前项目8座车站中陈村站、林头站、北滘新城站、美的大道站和南涌站已经封顶，其余正在进行土建施工，8个区间中广州南至韦涌、韦涌至陈村北站、陈村北站至陈村、北滘新城至美的大道左线3.5个区间已贯通，陈村至陈村新城、南涌至陈村新城、林头至南涌、林头至北滘新城、北滘新城至美的大道右线4.5个区间正在进行土建施工，7台盾构机正在掘进。益丰停车场土建施工也在同步进行中。

周文和政协委员们视察的北滘新城站属于项目04标段，包含了“一站四区间”，分别为北滘新城站、美的大道-北滘新城站区间、北滘新城站-林头站区间、三洪奇站-北滘新城站区间（佛山轨道交通3号线）、北滘新城站-高村站区间（佛山轨道交通3号线）。目前北滘新城站主体结构已经封顶；美北、北林、北高区间已经始发6台盾构机，其中美北区间左线盾构已贯通。

顺德地铁公司总支部书记邹劲介绍，全线预计今年7月贯通，明年7月试运行。

视察现场，委员们不仅关心项目建设进度，还关心项目建成后的运营，建议站点TOD开发要参考香港、新加坡等先进地区的经验。

周文还关心地询问项目复工复产遇到的难题。邹劲反映，目前困扰项目进展的问题主要有两个，一是工人返岗率未达100%，上下游企业也未100%复工，可能会导致工期延后；二是施工渣土处理难。周文表示，第一个问题随着全国疫情得到有效控制将会逐步解决，而第二个问题则需要进行专项的研究，挖掘渣土处理空间。

周文强调，轨道交通规划、建设、运营是市民普遍关心的内容，“顺德市民一早就有‘地铁梦’，以前关心有没有地铁，现在关心什么时候有地铁。区政协也十分关心轨道交通的规划建设，委员们也多次联名提出要加快顺德轨道交通建设进度。轨道交通建设不仅要抓进度，更要守好安全生产底线，安全、质量、进度三要素都要抓好。同时要加强宣传，让市民更加了解顺德区轨道交通的规划和建设进度。”

## ■ 海华大桥预计 6 月底完成主线工程项目，村开车到广州南站将仅需 5 分钟

来源：顺德新闻网-珠江商报 A3 2020-04-29

继 2019 年 6 月中旬主桥贯通后，连接顺德与广州番禺区的海华大桥又将迎来一个关键的节点。昨日，记者从中铁建港航局集团有限公司获悉，海华大桥正在进行大桥北面番禺段（又称连接段）引桥路段工程建设，项目主线大部分主体工程已经完工，预计今年 6 月底，主线工程项目全部完工后，即具备通车条件。届时，陈村到广州南站仅需 5 分钟车程。

主桥桥面路面已经铺好、机动车道分隔线已经划好、路灯已经安装完工，记者在现场看到，包括海华大桥的引桥在内，该项目的主线大部分主体工程已基本完工，引桥处的绿化带植物也生机盎然。“现时就只剩余下穿广明高速段右幅 150 米路面工程、标尾接双涌路、韦涌路平交口等少量项目没有完成，而这些项目也正在有序组织施工。”中铁建港航局集团有限公司海华大桥项目负责人介绍，待这些工程全部完工验收合格后，大桥就可以通车。

这名负责人介绍，由于本项目地处市区，施工范围内受高压电缆、燃气管道、通讯光纤、消防水管、自来水管等管线网状、安全净空限制、改迁数量多等因素的影响，施工难度较大。面对今年突发新冠肺炎疫情的影响，施工方中铁建港航局集团有限公司克服各种困难，积极组织人力物力，在 2 月 17 日正式复工生产。复工期间，项目部严格落实疫情防控措施，切实做好防疫抗疫、复工复产两手抓，加紧组织施工，争取在 6 月底完工。

作为广州南站商务区以及顺德陈村的新地标，海华大桥通车后，陈村到广州南站只需 5 分钟车程，大大缩短了市民的出行时间。对于海华大桥的全线通车，陈村市民霍瑞冰充满了期待：“我们一直都盼着海华大桥快点通车，这样，从陈村到广州南站后再转乘到其他地方都方便很多。”

值得关注的是，依托海华大桥，陈村将推动构建对接广州南站“十分钟”生活圈，打造城市开放全新格局。作为广佛同城化工作的重要示范区，对接广佛资源的桥头堡，陈村正加快基础建设的投入，承接资源的辐射。海华大桥工程是实现广佛同城、顺德区对接广州南站核心区道路网的重要组成部分，工程项目建设可减少陈村水道对广佛两地的地理隔断效应，是实现广佛两地，特别是顺德区与番禺区快速连接的交通运输通道，对推进广佛同城建设的进程具有重要的推动作用。

## 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m <sup>2</sup> )	建面 (万m <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	配建 (万m <sup>2</sup> )	自持 (万m <sup>2</sup> )	溢价率	成交楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得者
2020/4/9	TD2020 (SD) WG0006	佛山市顺德区伦教南苑东路以南、教育路以东地块	商住	3.87	11.60	127851	—	—	62%	11025	佛山市时代天裕投资有限公司

- 1、以“限地价，竞无偿配建返还政府租赁住房面积”的方式确定竞得人；
- 2、竞得人须自交地之日起4年内将规划条件要求的配套建设社区用房（计容建筑面积不低于600平方米，不高于2500平方米）竣工验收并将其产权无偿移交给伦教土地发展中心或其指定单位；
- 3、建筑限高100米。



分析：该地块最终被时代以127851万元夺得，溢价率达62%。地块位于伦教中学旁，交通便利，未来可享受广佛地铁3号线带来的便利；周边拥有多所中小学校教育配套、南方医科大学顺德医院等医疗配套，生活较为方便。地块附近有保利置业、万科等项目，预计未来该片区仍有多宗地进行出让，未来或有多数项目进行竞争。

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
2020/4/27	TD2020 (SD) WG0008	佛山市顺德区伦教街道 伦羊路以北、泰宁路以东 地块	商住	0.86	2.15	18300	—	—	36%	8506	广州金科房地产开发有限公司

- 1、以价高者得为原则确定竞得人；
- 2、竞得人须自交地之日期 4 年内将规划条件要求的配套建设社区用房（计容建筑面积不低于 600 平方米，不高于 2500 平方米；
- 3、本宗地须提供不少于 30 个标准停车位作为社会公共停车位对公众开放使用。
- 4、建筑限高 60 米。



分析：4 月 27 日，金科以 36% 的溢价竞得该地块，折合楼面价 8506 元/㎡。地块临近伦教小学，拥有较好教育配套，公园、广场等生活配套，但周边缺乏大型商业和医疗配套。在建佛山地铁 3 号线伦教地铁站是距离地块最近的地铁站，未来地铁的开通或可带来一些便利。该地块附近目前在售项目不多，仅有中海金玺公馆、保利中央公园等项目，但近 2 年出让的 5 宗地块或成为该项目未来竞品。



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
2020/4/30	TD2020 (SD) WG0009	佛山市顺德区大良街道乔岸路以南、环湖路以西地块	商住	11.98	41.93	473713	5350	—	46	11499	佛山市南海俊凯房地产开发有限公司

- 1、以价高者得的方式确定竞得人；
- 2、鼓励竞得人在本地块采用装配式建筑的建造方式；
- 3、地块东侧（不在本地块红线范围内）存在 10KV 埋地式高压线，竞得人进行本地块开发时，应考虑施工安全性并保留该高压线。
- 4、竞得人须无偿配建一所幼儿园，按 12 班或以上规模设置，要求独立占地，独立宗确权，用地面积≥5460 米，计容建筑面积≥5350 平方米，地上建筑物及幼儿园地下配套车位工程造价不少于人民币 2300 万元；
- 5、建筑限高 120 米。



分析：4月30日下午，历经50轮竞价，恒大以超47亿拿下大良宗地，该宗地拥有华侨城欢乐海岸 PLUS 超大娱乐休闲配套；周边聚集玉成小学等多数良好教育资源，也可享受同江医院等生活配套，居住氛围良好；地块临近碧桂园等主干道路，有较好的交通通达性，未来可享受佛山地铁3号线带来的便利，地块整体素质较高。地块附近楼盘林立，被华侨城天鹅堡、电建洛悦华府等楼盘围绕，更有新项目即将入市，未来项目所面临的竞争压力较大。

## 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 <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> )	最高限价 (万元)
2020/5/6	TD2020 (SD)WG0007	佛山市顺德区顺德西部生态产业区 D-XB-10-03-A-02、 D-XB-10-03-A-03 地块	商住	11.87	地块一、二 1.0 < FAR ≤ 3.0	35.6	151704	4261	—

- 1、以“限地价，竞无偿配建返还政府租赁住房计容建筑面积”的方式确定竞得人；
- 2、在地块一建设社区用房、18班幼儿园一所和10KV节点开关站作为公共设施；在地块二建设社区用房和10KV节点开关站（建筑面积≥90平方米）作为公共设施。
- 3、配建的幼儿园必须是独立用地，并要求临地块一东面15米路设置，且有方便独立的对外出入口。18班，用地面积≥7560平方米，建筑面积≥4860平方米。
- 4、地块一东面15米路作为城市道路使用；15米路东侧阴影部分区域作为公共活动开放空间使用；均不得作任何形式的围蔽，须保证其公共开放性，不得占用。上述公共道路须自项目地块动工之日起4年内完成建设。



分析：该宗地位于顺德西部生态产业区启动区范围，该区域传统产业转型升级及发展中国制造的重要战略布局，未来规划人口9.6万人。从地理位置来看，该地块紧邻高富路、二环路及广佛江珠高速，可连接内外。地块北边拥有市场、公园、小学等生活及教育配套，满足居住的基本需求；附近楼盘有金地自在城、中交城湾悦府、恒大江湾等在售，以及荣盛文博府待售。

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/㎡)	最高限价 (万元)
2020/5/18	TD2020 (SD) WG0010	佛山市顺德区科技工业园中-9-2号地块	商住	4.83	1.0 < FAR ≤ 3.5	16.9	67490	3995	—

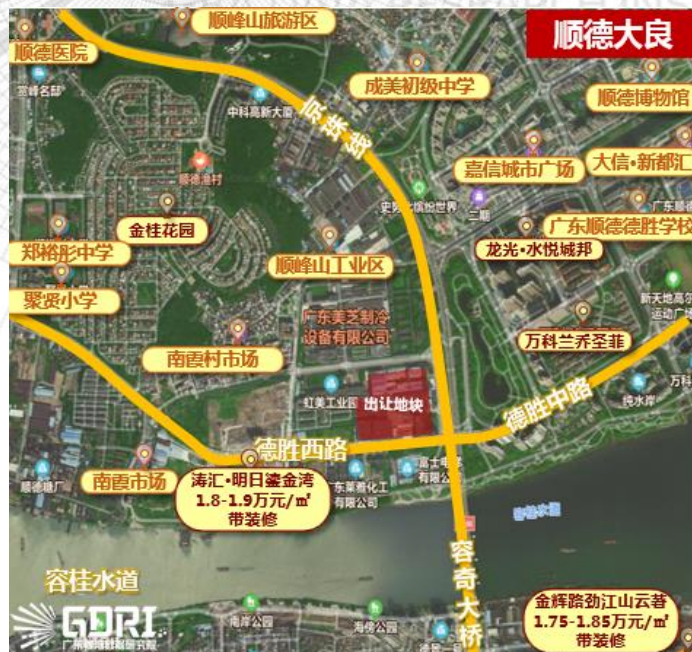
- 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- 2、零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地兼容城镇住宅用地；
- 3、本次出让计收出让金的地下停车库建筑面积不高于 64485.5 平方米，服务型公寓计容建筑面积占商业部分计容建筑面积比例不得超过 40%。
- 4、竞得人须在本宗地内配建计容建筑面积不少于 6250 平方米（专有建筑面积不少于 5000 平方米）商品住房，及其按规划条件要求相应配置的地下 63 个小汽车停车位和 32 个地下摩托车停车位。
- 5、配建的商品住房需配 2 种户型（初定为套内建筑面积为 90 ㎡和 110 ㎡，或者在建筑设计方案确定时另行协商），每个户型的套内面积可以上下浮动 3%（含 3%）之内，需集中安排，区位、户型设计方案需经甲方或指定相关部门同意。
- 6、竞得人须按规划条件要求在本宗地范围内配建社区用房及其配套地下小汽车、摩托车停车位，并自交地之日起 4 年内竣工并通过竣工验收。
- 7、建筑限高 100 米。



分析：该宗地位于大良五沙顺德科技工业园，与广州南沙的距离较为相近，与广州南沙隔桥相望，是较成熟的产业区；目前五沙片区仅有龙光玖龙郡一个在售项目，日前，龙光玖龙郡三期已经开放营销中心，规划 4 栋住宅和 4 栋公寓，未来将持续提供供货量；该地块周边拥有基本的生活配套，但周边被工业区所围绕，大型配套较为缺乏。

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/㎡)	最高限价 (万元)
2020/5/25	TD2020SDWG0011	佛山市顺德区大良街道105国道以西、德胜西路以北地块	商住	7.38	1.0<FAR≤3.2 (当首层部分架空并向公众开放的架空空间超过基底面积的50%时,1.0<FAR≤3.5,增加的容积率仅作为商业服务业设施使用)	25.8	193807	7500	—

- 按照价高者得的原则确定竞得人；
- 高于 73831.21 平方米且不高于 236259.87 平方米（当首层部分架空并向公众开放的架空空间超过基底面积的 50%时，高于 73831.21 平方米且不高于 258409.23 平方米，增加的容积率仅作为商业服务业设施使用）；
- 竞得人须按规划条件要求配套建设幼儿园，并在住宅部分的负一层地下车库范围内配套设置不少于 40 个标准小汽车停车位（须办理不动产权证），幼儿园地上建筑物（包括建筑物、配套设施、绿化、地面配套车位等）及幼儿园配套地下车位工程造价不少于人民币 2500 万元。
- 幼儿园按 18 班或以上规模设置，幼儿园用地要求独立占地，独立宗确权，且有方便独立对外出入口，用地面积≥5400 平方米，计算容积率建筑面积≥4860 平方米（不含沿城市道路的集散广场面积及配套地下车位面积）。
- 幼儿园用地范围内的土地（包括地下空间）、地上建筑物（包括建筑物、配套设施、绿化、地面配套车位等）、地下小汽车产权标准停车位、幼儿园地块集散广场（包括地下空间）等须自交地之日起 4 年内竣工并竣工验收（以取得《建（构）筑物工程规划条件核实意见》为准），并在大良街道办事处确认接收单位之日起 3 个月内办妥不动产权证，并将产权无偿移交给接收单位。
- 鼓励竞得人在本地块内采用装配式建筑的建造方式，对符合《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市推广装配式建筑实施办法的通知》（佛府办〔2019〕8 号）的，可按规定享受扶持措施。
- 建筑限高 120 米。



分析：该宗地位于德胜河北岸，与容桂隔河对望；地块毗邻京珠线、德胜路等交通干道，交通较为便捷；周边聚集聚贤小学、德胜学校、成美初级中学等教育资源，也拥有市场、公园等生活配套；距离较近的在售楼盘有涛汇·明日鎏金湾、金辉路劲江山云著，而在地块东边就是楼盘聚集片区，未来本项目进入面临的压力或较大。

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> )	最高限价 (万元)
2020/5/29	TD2020(SD) XG0004	佛山市顺德区陈村镇潭洲村委会星英半岛南侧地块	商住	5.00	1.0 ≤ FAR ≤ 2.5	12.5	97574	7800	137605

- 1、以“限地价，先竞配建无偿返还潭村股份社商业物业计容建筑面积，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、本次挂牌地块的土地性质为划拨，但按出让土地挂牌；
- 3、限定“土地交易最高价格”为 137605 万元，限定“竞配建商业物业最大计容建筑面积”为 13563 平方米，限定“自持 70 年租赁住房最大计容建筑面积”为 99818 平方米；
- 4、固定配建的 10000 平方米商业物业及其按规划条件要求配建的具备产权的地下标准小汽车停车位，商业物业中首层商业计容建筑面积不少于 5000 平方米，首层商业物业须沿地块周边道路配置，物业进深不超过 15 米，层高不少于 5.5 米，须自交地之日起 3 年内建成并将产权无偿移交潭村股份社。
- 5、竞得人须在地块内建设独立占地的垃圾收集点（建筑面积 ≥ 88 m<sup>2</sup>）、公厕（用地面积 ≥ 60 m<sup>2</sup>，建筑面积 ≥ 100 m<sup>2</sup>）和社区用房（不低于住宅总计容建筑面积的 1%，且最低应不小于 600 m<sup>2</sup>，全部位于首层），须自交地之日起 4 年内建成并将产权无偿移交给陈村镇人民政府或其指定的接收单位。
- 6、建筑限高 80 米。



分析：该宗地位于星英半岛南侧，地块形状方正，利于规划建设；周边拥有潭村小学、潭村公园等生活，满足生活需求，临近潭村居民区，居住氛围浓厚；地块邻近 2 号线和广佛线，直线距离均在 2 公里内，其中距离最近的在建 2 号线花卉世界站 1.2 公里；项目附近的星英半岛已售完，距离较近的有佛山新城的怡翠晋盛、秦禾世茂佛山院子等在售项目，以及开盘在即的龙光玖龙玺，这些项目在未来或给本案带来一定的压力。

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> )	最高限价(万元)
2020/6/1	TD2020(SD)WG0012	佛山市顺德区陈村镇华阳路东侧G2-1地块	商住、城镇村到用地、公园与绿地	9.98	A区1.0≤FAR≤3.0	27.6	187449	6800	—

- 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- 2、宗地分为A、B、C三区，A区为城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、新闻出版用地和娱乐用地，91886.57平方米；B区为城镇村道路用地，6869.46平方米；C区为公园与绿地，1067.80平方米；
- 3、服务型公寓建筑面积不得超过商业计容建筑面积的20%；
- 4、竞得人须于本宗地内配建以下物业：

(1) A区配建物业及产权移交要求

竞得人须在本宗地A区配建如下物业：首层商业物业（计容建筑面积2000平方米）及配套20个具备产权的地下标准小汽车停车位、社区用房（建筑面积2500m<sup>2</sup>，包含社区居委会和社区服务站，下同）及配套25个具备产权的地下标准小汽车停车位、垃圾收集点。配建的商业物业的建设方案需经佛山市顺德区陈村镇土地发展中心确认后，社区用房、垃圾收集点的建设方案须经陈村镇人民政府确认后，方可进行规划报建。其中：

①配建的首层商业物业须沿地块周边道路全部设置于首层，物业进深不超过15米，层高不少于5.5米，物业移交前应具备水、电、消防等设施配置，商业物业要建有相应的油烟处理管道和设施，符合环保部门的有关要求。配建的商业物业须配套建设20个具备产权的地下标准小汽车停车位，且配套车位应靠近商业物业集中设置。

②社区用房应临规划道路集中设置，保证首层建筑面积不少于1250m<sup>2</sup>，且有方便独立对外出入口；上述社区用房须配套建设25个具备产权的地下标准小汽车停车位，配套车位须靠近社区用房集中设置。

③垃圾收集点须按照陈村镇社区（小区）生活垃圾收集站标准管理规范进行建设管理。用地面积不少于160平方米，计容建筑面积不少于88平方米。

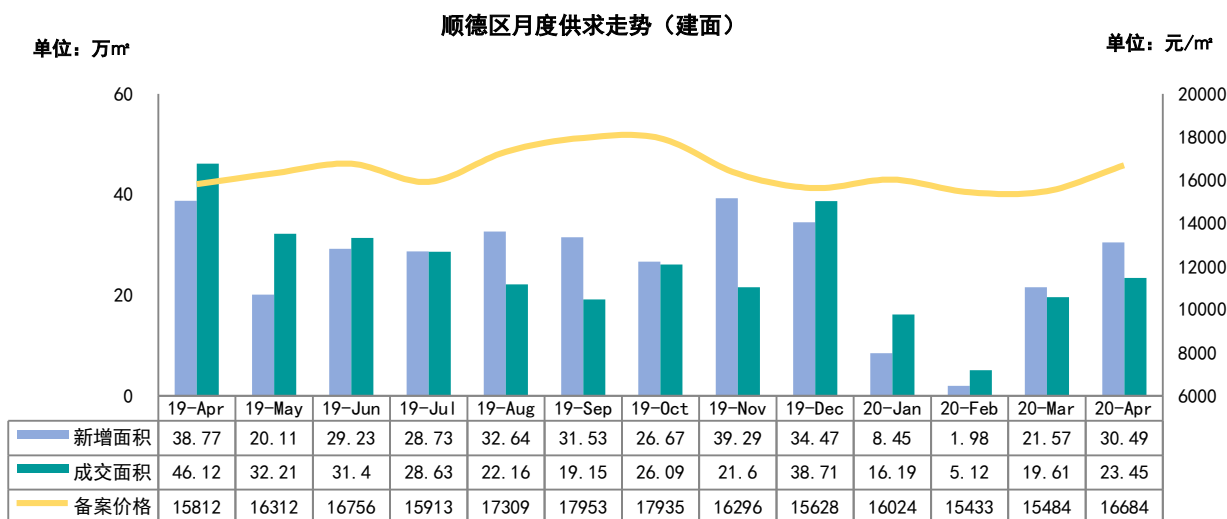
以上配建的商业物业（包含20个配套的具备产权的地下标准小汽车停车位）、社区用房（包含25个配套的具备产权的地下标准小汽车停车位）、垃圾收集点须于本宗地交地之日起4年内（以取得工程竣工验收备案表日期为准）全部竣工并通过竣工验收，并自约定竣工验收之日起6个月内（以不动产权证记载登记发证日期为准）将产权无偿移交给陈村镇人民政府或其指定的单位，产权移交及办理不动产登记所产生的相关税费等由竞得人负责，相关税费包括但不限于公证费、签约手续费、办理产权手续费、登记费、印花税、物业专项维修资金、契税和开具销售发票（以税务部门核定为准）等，不动产权证、税费缴纳单据及相关资料等原件一并移交。



分析：该宗地位于潭洲水道畔，与佛山新城隔水相望，南面可享受一线江景；地块临近潭村居民区，居住氛围浓厚，基本生活配套齐全，距离在建2号线花卉世界站约1公里，可享受地铁便利；项目附近在售项目有招商曦岸、万科江望翡翠、泰禾世茂佛山院子等，周边除招商曦岸外，多为较高价项目，目前陈村在售项目不多，未来该项目所面临的竞争压力或大多来自佛山新城项目。

## 三、顺德住宅市场分析

### 3.1 顺德区月度运行态势



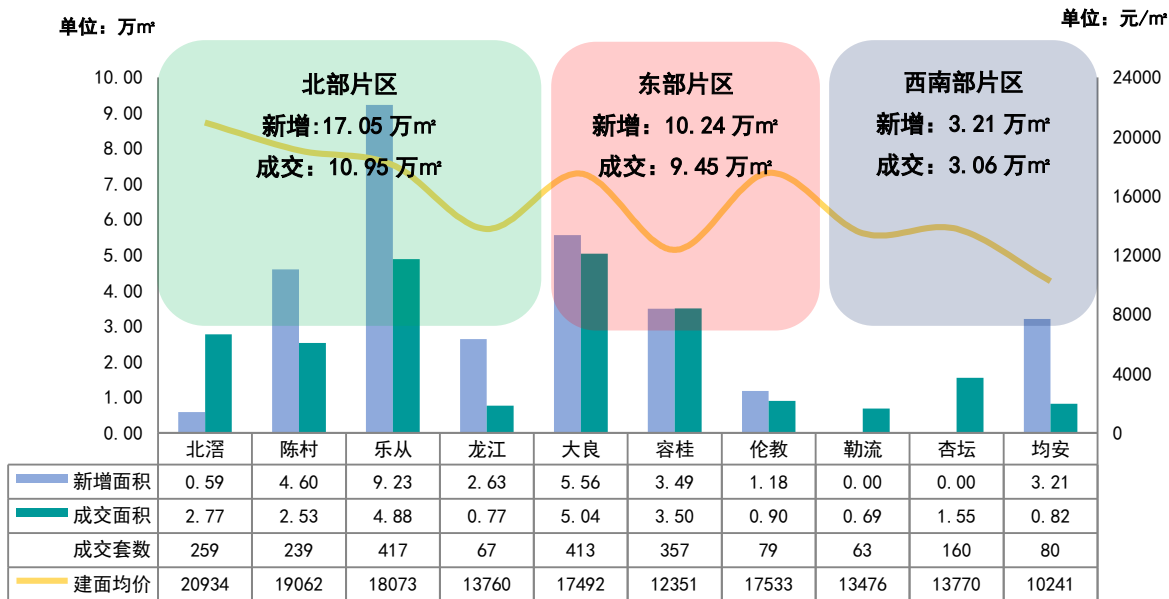
数据来源：佛山市顺德区商品房交易网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数

（2020年累计：新增 62.49 万㎡，成交 64.37 万㎡，均价 16051 元/㎡）

4 月份顺德新增预售面积 30.49 万㎡，环比增加 41%，同比减少 21%；成交面积 23.45 万㎡，环比增加 20%，同比减少 49%；成交均价 16684 元/㎡，环比上升 8%，同比上升 6%。

### 3.2 顺德区各镇街供求对比

2020年4月顺德区各镇街供求对比



统计时间：04.01-04.30

数据来源：佛山市顺德区商品房交易网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，合并单位为合并前套数



## 3.3 本月销售金额排名

排名	区域	项目名称	备案总金额 (万元)	网签套数	网签面积 (m <sup>2</sup> )	备案均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	乐从	保利天寰	37263	166	19708	18907
2	容桂	碧桂园凤凰湾	25226	256	23570	10703
3	乐从	华润置地悦里	20194	98	11055	18267
4	北滘	合景天銮	19065	87	8517	22384
5	大良	保利碧桂园悦公馆	15606	73	8429	18515
6	大良	龙光玖龙郡	13833	102	9646	14341
7	陈村	藏珑华府	12725	72	7582	16784
8	大良	龙光天瀛	11286	44	5085	22194
9	北滘	顺德未来城	10902	36	4204	25932
10	乐从	金茂碧桂园正荣府	9045	49	5193	17417
11	杏坛	万科金域学府	8995	80	6700	13426
12	大良	金科博翠天下	7934	29	3596	22065
13	大良	华侨城天鹅堡	7836	25	3837	20421
14	乐从	泰禾世茂佛山院子	7619	25	4264	17869
15	陈村	星英半岛	7421	26	3581	20724
16	陈村	招商曦岸	7216	42	3892	18540
17	陈村	万科翡翠江望	7125	33	3197	22288
18	陈村	美的花湾城	6919	30	3666	18875
19	大良	康格斯花园	6726	42	4630	14527
20	北滘	金辉优步大道	6354	33	3295	19283
合计			249291	1348	143647	17354

(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：佛山市顺德区商品房交易网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，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 <sup>2</sup> )	套数 (套)	新增建面 (万m <sup>2</sup> )
北滘	中海悦林熙岸	2020/4/23	9栋,10栋,15层/2梯2户	三房/105	56	0.59
陈村	藏珑华府	2020/4/14	27栋, 32层/2梯4户	三房/94 四房/117	122	1.29
	招商曦岸	2020/4/17	10座,12座, 30层/2梯6户	三房/82-93 四房/110-111	348	3.31
乐从	保利天寰	2020/4/8	8座, 50层/3梯4户	三房/110 四房/141	188	2.37
		2020/4/8	9座, 50层/3梯4户	三房/110 四房/141	188	2.37
	金茂碧桂园正荣府	2020/4/10	10座, 29层, 2梯6户	三房/90-100 四房/107	170	1.69
	龙光玖龙玺	2020/4/27	15栋, 32层/2梯3户 10栋, 32层/2梯4户	10栋/三房 /100-124 15栋/四房 /132-167	217	2.80
龙江	龙悦江山	2020/4/16	8座, 31层/2梯4户	三房/88 四房/128	120	1.30
	中海云麓公馆	2020/4/22	1座,29层/2梯4户	三房/109 四房/130	112	1.34
伦敦	美的桂畔君兰	2020/4/3	2座, 29层/2梯4户	三房/90 四房/115-128	112	1.18
大良	中洲府	2020/4/2	4座,32层/2梯4户	三房/95 四房/126-127	122	1.35
	金科博翠天下	2020/4/9	12栋,6层, 叠墅 11栋, 6层, 叠墅	12栋叠墅/138-141 11栋叠墅/137-140	25	0.35
	龙光天瀛	2020/4/21	6栋 B,6栋 A,38层/2梯4户	A/三房/99 四房/119 B/三房/100-101 四房/138	256	2.75
	金辉岭南云著	2020/4/27	1栋2单元, 25层/2梯4户	三房/124 四房/141	85	1.12
容桂	碧桂园凤凰湾星钻苑 (一期)	2020/4/10	6栋, 30层, 2梯6户	三房/93 四房/109	176	1.73
		2020/4/17	5栋, 30层/2梯6户	三房/93 四房/108-109	176	1.73
	路劲天隽汇	2020/4/28	3栋	复式三房/107-117 复式一房/78	3	0.03
均安	蓝光碧桂园锦龙湾	2020/4/10	2栋, 32层, 2梯6户	三房/87-97 四房/116	186	1.86

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> )
	融创滨江粤府	2020/4/24	10 栋, 33 层/2 梯 4 户	三房/93 四房/118	128	1.35
合计			2790 套			30.49

数据来源: 佛山市顺德区商品房交易网, 由广东粤湾数据研究院摘录统计所得



## 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	北滘	合景天銮	活动信息	03.30-04.05 到访送草莓和线上集赞送礼活动
			活动信息	04.06-04.12 来访送鲜果礼盒活动
			活动信息	04.20-04.26 来访送鲜果礼盒活动
			活动信息	5.1-5.5 五一甜蜜造物节, 来访送甜美大礼活动, 成交送智慧家电礼盒, 推荐成交 1%
		金地翠园	活动信息	04.13-04.19 淘房节
			活动信息	5.1-5.5 教育专题研讨讲座活动
		金辉优步大道	活动信息	04.13-04.19 活动一口价单位
			活动信息	5.1-5.5 一口价单位
		旭辉雅居乐清樾	活动信息	5.1-5.5 五一实景园林开放活动
		中国铁建领秀公馆	活动信息	04.13-04.19 一口价单位
			活动信息	5.1-5.5 1、全城鸡蛋大派送 2、创意彩绘游戏
		中海悦林熙岸	外展点开放	4月18日 番禺万达和北滘商业广场外展点开放, 佛山房产/北滘街坊软文投放
	美的绿城凤起兰庭	活动信息	5.1-5.5 草地邻里节活动	
	顺德未来城	活动信息	5.1-5.5 主打华为体验馆及消费券	
	乐从	中交雅居乐剑桥郡	活动信息	04.20-04.26 油画 diy
		龙光玖龙玺	开放营销中心	4月25日 营销中心开放
活动信息			5.1-5.5 明清凤袍展	
华润置地悦里	活动信息	5.1-5.5 DIY、即影即有		

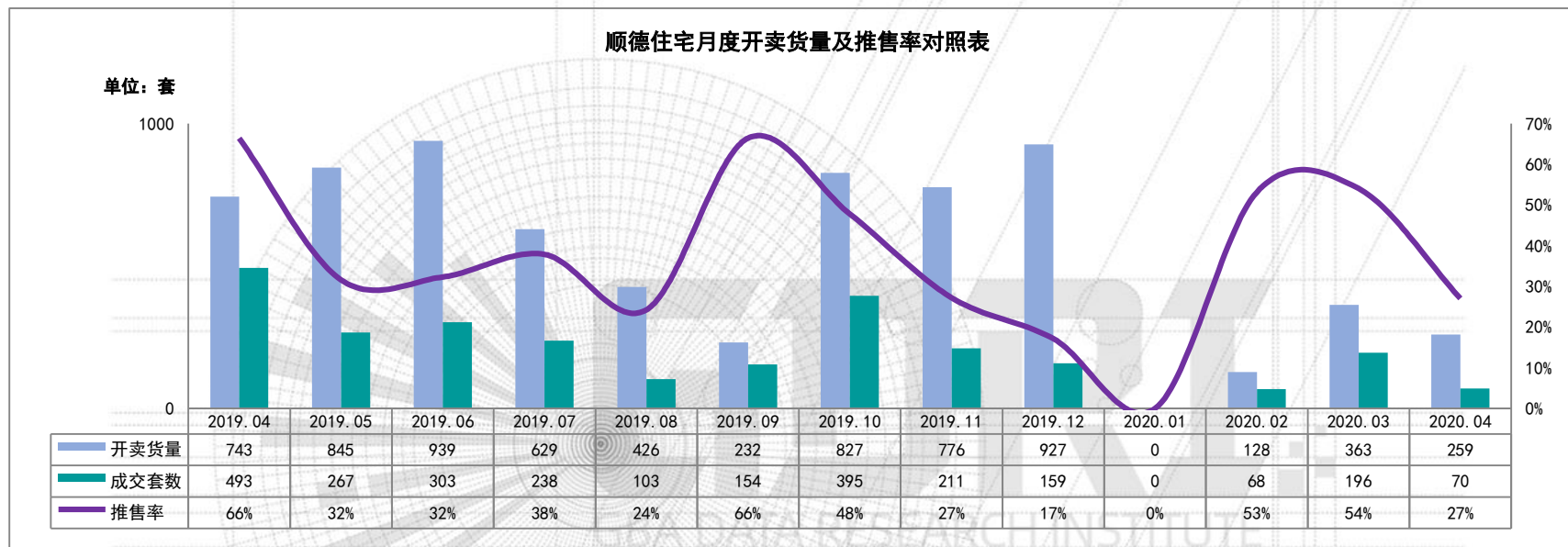
区域	镇街	楼盘名称	活动类型	项目动态/折扣
		泰禾世茂佛山院子	活动信息	5.1-5.5 来访集赞送豪礼
东部	大良	保利碧桂园悦公馆	活动信息	04.06-04.12 点对点转发送家电; 业主朋友圈集赞领口罩; 买车位砸金蛋送家电
			活动信息	5.1-5.5 转发集赞到访售楼部可领取哈根达斯雪糕、全家福活动
		华侨城天鹅堡	活动信息	5.1-5.5 消失的时间墙, 2#清水板房开放
		华侨城天鹅湖	活动信息	03.30-04.05 打卡景点来访抽奖
			活动信息	5.1-5.5 来访有礼
		华侨城云邸	活动信息	04.06-04.12 来访送摩天轮门票
			活动信息	04.13-04.19 乐队暖场
			活动信息	5.1-5.5 万国糖果节
		金科博翠天下	活动信息	04.20-04.26 到访抽奖, 餐饮门店合作派发消费券
			活动信息	5.1-5.5 真人版娃娃机
		龙光玖龙郡	活动信息	04.20-04.26 转发送小龙虾或茶歇, 成交送水果
			开放营销中心	5.1-5.5 三期开放营销中心, 舞狮, 理疗, 咖啡, 美甲
		龙光天瀛	活动信息	5.1-5.5 香云纱走秀, 滨江绿跑
		涛汇明日·鎏金湾	开放样板房	04.13-04.19 渠道周末团购会, 最高优惠 20 万, 15 楼清水板房开放
			活动信息	04.20-04.26 全民营销凡推荐成交奖励 1w
	中惠璧珑湾	活动信息	04.06-04.12 10 套一口价, 成交砸金蛋赢家电、业主收楼	
	中洲府	活动信息	4 月 23 日 周四龙之超专场、周六新德业专场	
伦教	中海金玺公馆	活动信息	04.20-04.26 成交砸金蛋	

区域	镇街	楼盘名称	活动类型	项目动态/折扣
		美的桂畔君兰	活动信息	04.20-04.26 到访有礼, 爱心助农米礼包
		唯美臻岸华府	活动信息	5.1-5.5 五一特价单位, 低首付, 送臻装
西南部	容桂	保利时光印象	展厅开放	4月17日 开放天佑城展厅
		凯蓝锦伦华庭	开放营销中心	04.20-04.26 4月25日营销中心盛大开放
		碧桂园凤凰湾	活动信息	04.20-04.26 线上唱吧争霸大赛
		恒福容悦	活动信息	04.13-04.19 成交砸金蛋、来访有礼、特价单位
		信达珑桂蓝庭	活动信息	04.20-04.26 冻结1千诚意登记, 现场派发防疫礼包, 抢钱活动
		颐安灏景湾	活动信息	5.1-5.5 全城招募勇敢者挑战赛活动
		凯蓝滨江时光	活动信息	5.1-5.5 多肉雪糕diy, 一口价
		雅居乐万象郡	活动信息	5.1-5.5 10套特价, 亲子diy活动
	均安	融创滨江粤府	开放样板间	4月25日 开放118㎡精装样板间

数据来源: 广东粤湾数据研究院整理

### 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：广东粤湾数据研究院不完全统计

## 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 <sup>2</sup> )	折后单价 (元/m <sup>2</sup> )	价格涨跌幅 (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
容桂	碧桂园凤凰湾	2020/4/3	凤怡 17 栋	90	三房	89 m <sup>2</sup>	10000	—	单合同带装修	认购 98, 额外管理费: 1 万抵楼价, 额外: 96 折, 线上认购: 96 折, 线上认购 96 折, 健康优惠优惠 18888 元, 线上抢券 9999 元, 直播线上抢券额外: 16666 元, 5 人助力砍价: 96 折。	21	23%
容桂	碧桂园凤凰湾	2020/4/5	晴澜 2 期 34 栋	50	三房 四房	105 140	12500-13000	—	单合同带装修	认购: 95 折, 额外: 96 折, 线上认购: 96 折, 线上认购 96 折, 健康优惠优惠 18888 元, 线上抢券 9999 元, 限时优惠: 2 万: 16666 元, 5 人助力砍价: 96 折。	19	38%
大良	中洲府	2020/4/18	4 座	122	三房 四房	95 125	18300	—	单合同带装修	开盘一口价	30	25%
住宅合计推货量: 259 套						成交 (开盘当日): 70 套, 推售率 27%						

数据来源: 广东粤湾数据研究院不完全统计



## 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 <sup>2</sup> )	预计均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
大良	2020年5月	龙光天瀛	6座B	140	100-138	18000-19000/带装修	吹风价
乐从	2020年5月	保利天寰	9座	188	110-141	17500-18500/带装修	吹风价
陈村	2020年5月	藏珑华府	27座	122	94-117	17500-18500/毛坯	吹风价
乐从	2020年5月	龙光玖龙玺	10、15栋	217	100-165	20000-26000/带装修	吹风价
均安	2020年5月	融创滨江粤府	10栋	128	93-118	10000-11000/带装修	吹风价
大良	2020年5月	金辉岭南云著	1栋2单元	85	124-141	待定	待定
容桂	2020年5月	碧桂园凤凰湾星钻苑(一期)	5栋	176	93-109	12000-13800/带装修	吹风价
龙江	2020年5月	中海云麓公馆	1座	112	109-130	17500-18500/带装修	吹风价
大良	2020年5月	保利碧桂园悦公馆	10座	143	96	17000-18000/带装修	吹风价
陈村	2020年5月	招商熙岸	10座	174	82-111	17000-18000/带装修	吹风价
容桂	2020年5月	信达珑桂蓝庭	3座	36	93-111	14500-15500/毛坯	吹风价
大良	2020年5月	电建洺悦华府	2座	124	123-142	20000-21000/带装修	吹风价
容桂	2020年5月	颐安灏景湾	11栋1-2梯	248	105-119	待定	待定
合计				约 1893 套			

数据来源：广东粤湾数据研究院不完全统计（完）



**GDRI**  
广东粤湾数据研究院

## 服务内容

专项调研 市场顾问

策略顾问 投资顾问

城市可研 项目可研

前期策划 定位策划

如有任何疑问  
欢迎联系我们  
广东粤湾数据研究院



湾仔  
13630126603  
519196318@qq.com

