

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 5 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	6
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	11
三、顺德住宅市场分析	14
3.1 顺德区月度运行态势	14
3.2 顺德区各镇街供求对比	15
3.3 本月销售金额排名	16
3.4 本月新增供应	17
3.5 本月楼盘动态	19
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

■ 顺德工业固投增长 42.1% 增速为近年之最

来源：顺德新闻网-珠江商报 A3 2020-05-19

近日，顺德区统计部门正式发布《2019年佛山市顺德区国民经济和社会发展统计公报》（以下简称“统计公报”），顺德推进广东省高质量发展体制机制改革创新实验区建设取得明显成效。

外源型经济投资增长 23%

根据统计公报，经初步核算，2019年顺德地区生产总值（GDP）3523.18亿元，比上年增长7.1%；规模以上工业增加值增长7.3%；工业技术改造投资246.79亿元，增长29.1%，占固定资产投资的比重为22.9%。

顺德紧扣高质量发展要求，坚定不移实施创新驱动，走实体经济强区之路。统计公报显示，2019年，顺德高技术制造业增加值增长5.5%，占规模以上工业增加值的比重为4.3%；先进制造业增加值增长10.4%，占规模以上工业增加值的比重为70.9%。从贸易方式看，一般贸易出口968.9亿元，比上年增长7.1%，加工贸易出口414.3亿元，下降6.3%。从出口产品看，机电产品出口1075.2亿元，增长6.2%，高技术产品出口58.8亿元，增长18.9%。

为了筑牢经济高质量发展产业根基，顺德人才数量也是日益增长。统计公报显示，全区有省级工程技术研究中心30家，区级工程技术中心9家。全区共有各类专业技术人员153469人，比上年增长5.6%。全年申请专利量37928件，增长0.8%，累计专利量276449件；全年专利授权量29535件，增长17.4%，累计专利授权量197763件。

去年以来，顺德持续深化改革，营造大湾区国际化、法治化、便利化营商环境，这也反映在投资数据上。2019年，顺德全年全社会固定资产投资1075.63亿元，比上年增长12.6%。分投资主体看，内源型经济投资888.92亿元，增长10.6%；外源型经济投资186.71亿元，增长23%。值得一提的是，制造业实际使用外资额达1758万美元，比上年增长400.9%。

新兴产业得到快速发展。在规模以上工业增加值中，八大支柱产业增加值比上年增长7.4%。其中，医药保健制造业、家用电器制造业、机械装备制造业分别增长11.5%、9.4%、7.5%；家具制造业、纺织服装制造业分别下降7%、6.5%。

人均可支配收入增长 8.9%

顺德充分发挥“头号工程”的带动效应，用好“村改”腾出的空间、营造的环境，对标高质量发展要求，加快推动各领域高质量发展。

除了经济和产业发展的最新动向，在这份公报中，还有一组顺德国民经济和社会发展中的民生数据值得关

注，这些数字呈现出顺德民生事业的蓬勃发展。

2019 全年顺德居民人均可支配收入 58820.4 元，比上年增长 8.9%。2019 年年末全区民用汽车保有量达到 88.44 万辆，比上年增长 7.4%。其中，载客汽车 80.01 万辆，增长 7.7%；载货汽车 8.24 万辆，增长 5.0%。

至去年年末，顺德每百户居民家庭拥有摩托车 83 辆、家用汽车 84 辆、电冰箱 108 台、计算机 119 台、移动电话 308 部。

此外，顺德美食之都的招牌越来越响亮。2019 年全年全区旅游总收入 182.54 亿元，比上年增长 6.5%。全年接待游客 1851.08 万人次，比上年增长 9.3%。接待过夜游客人数 549.01 万人次，比上年增长 20.7%。

■ 佛山公布租房和无房提取住房公积金标准

来源：顺德新闻网-珠江商报 A4 2020-05-29

5 月 27 日，佛山市住房公积金管理中心发布通知，对 2020 年度我市租房和无房提取公积金政策进行解读。今年 7 月 1 日至明年 6 月 30 日，佛山的租房提取公积金最高 60480 元/年，无房提取公积金最高 6930 元/年。

今年 7 月 1 日至明年 6 月 30 日，佛山租房提取个人住房公积金的标准为：住房建筑面积最高不超过 144 平方米（或套内面积 120 平方米），每平方米租金标准最高不超过 35 元/月。超出上述标准部分，由个人承担。也就是说，每人每月最高提取 5040 元，每年 60480 元。

无房提取个人住房公积金的标准是：面积按公租房建造标准（建筑面积 60 平方米）确定个人为 30 平方米；每平方米按租房提取住房公积金最高标准（35 元/月）的 55%核定。即每年可提取额度最高为 6930 元，每一年度可提取一次。

职工在以下几种情况可以提取住房公积金，包括购买、建造、翻建、大修自住住房；偿还购房贷款本息；在本市内租房、无房；离退休；出境定居；完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系；职工死亡或者被宣告死亡的，职工的继承人、受遗赠人可以提取。

1.2 城市规划与建设资讯

■ 三龙湾再添广佛新通道！裕和路东延线即将通车

来源：南方+ 2020-05-15

裕和路东延（横五路）一期工程已完成工程总量的 95%，预计国庆前将完工通车。

这是首条同时连接起陈村、北滘、乐从三镇的主干道，未来还将经佛山大道延伸至禅西大道，经佛陈路东延和海华大桥直达广州南站，将成为三龙湾串联关键区域，加速要素流动，打开发展格局，深化广佛同城的战略走廊。

一路通三镇，片区新动脉

由于潭洲水道分隔、镇域位置交错等原因，三龙湾中南部东西向交通联系较弱，尤其是顺德片区，没有一

条道路同时连接陈村、北滘、乐从三镇。裕和路东延一期工程西起华阳路，与佛山新城裕和路相连，东至陈村佛陈路，全长约 5.3 公里，为双向 6 车道的城市一级公路。项目通车后，从乐从可直达陈村，成为首条直接连接乐从、北滘、陈村三镇的主干道路。

目前，裕和路——华阳路隧道、裕和路东延一环至潭州水道北滘河堤路段双向道路已开通。跨潭洲水道大桥已完工，项目仅剩佛陈路立交正在加紧建设。裕和东路——佛陈路立交 3 条匝道已经完成 2 条，最后 1 条匝道预计国庆前完成，届时裕和路东延一期将全线通行。

未来，随着裕和路西延项目的建设，裕和路将由目前的汾江路进一步向西延，进一步贯穿乐从北部，经佛山大道直通禅西大道；通过美的大道、美碧大道，可进一步连通北滘新城和机器人谷区域，实现片区内东西方向更大范围的连通，成为三龙湾顺德片区东西向大动脉。

外达广州南站，广佛同城新走廊

除内通片区三镇，裕和路东延一期通过佛陈路立交与佛陈路直接相连，与佛陈路东延、海华大桥无缝连接。海华大桥是广佛同城重点项目，是顺德对接广州南站的重要通道。目前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 月底主线工程将全部完工。

依托海华大桥，顺德片区将实现轨道网、道路网与广州南站的全面对接。随着裕和路东延的完工，海华大桥的辐射带动作用将进一步释放，不仅陈村，片区内北滘、乐从参与广佛同城发展的空间格局将进一步打开，将更有力支撑片区高质量发展。

同时，连接勒流陈村的南北向大动脉华阳南路也在加紧建设，预计将在今年 6 月下旬开通。随着裕和路东延、华阳南路等片区核心道路的陆续贯通，三龙湾顺德片区内联外通的路网初步成型，为片区下一阶段发展打下坚实基础。

■ 陈村镇将新增一所九年一贯制学校

来源：顺德新闻网-珠江商报 A5 2020-05-29

总投资将超 5 亿元，办学规模为小学 48 个教学班，初中 24 个教学班，陈村计划在陈村镇潭洲村高标准建设的九年一贯制学校的项目迎来了新进展。昨日下午，潭洲村对 44.57 亩学校用地进行了表决，最终以 82.22% 同意率通过表决。连同政府储备地，占地面积为 92.44 亩的潭洲片区新学校有望在年内动工。

陈村作为佛山三龙湾高端创新集聚区的主战场，本次成功通过表决建设的潭洲片区九年一贯制学校，定位为“三龙湾高端创新集聚区的优质基础教育学校”，是陈村镇政府投资兴建的九年一贯制学校，也是陈村镇推动教育高质量发展的示范引领性项目。

据了解，潭洲片区新学校位于华阳路以东，总占地面积 92.44 亩，其中政府储备用地占 64.4 亩，潭村股份社用地 28.04 亩；另外，完善周边道路占潭村股份社用地 16.53 亩，项目总投资将超 5 亿元，预计在今年内动

工。目前，陈村正密切接触省内优质名校资源，希望借助该项目带动陈村镇教育质量和公共服务水平提升。

潭洲片区新学校的建设是陈村推动教育高质量发展的关键一步。未来三年，陈村将共投入超 10 亿元推动新建、扩建一批中、小学校，预计新增 6000 个以上学位。在教育资源方面，陈村镇接下来将科学谋划全镇教育资源布局，多渠道扩大优质教育学位供给，大力提升公办幼儿园、普惠幼儿园比例，满足市民及高层次人才子女就读需求。

值得一提的是，继本次学校用地的表决通过后，潭洲村接下来还将迎来一系列项目的落地。其中，以佛山文化中心（两馆一厅即音乐厅、展览馆、美术馆）建设为引领的“佛山之心”项目亦选址陈村镇潭洲片区，项目将通过打造东平河畔的文化地标，同步推动潭洲片区城市更新与滨江景观带建设，通过华阳桥立交优化、滨江道路建设、东平河步行桥建设，提升节点交通条件与慢行舒适度，实现潭洲片区功能布局完善和空间品质提升。

随着系列项目的推进，陈村镇潭洲片区的人居环境、公共配套将得到进一步的优化提升。陈村也将以此为契机，加快“一城·一芯·三片区”的发展战略的实施，进一步发挥“千年花乡”的生态优势，对标一流人才向往的城市品质，将水道、绿道、轨道有机连接，将潭洲水道构筑区域点、线、面、带相结合的绿化景观格局，打造三龙湾“绿芯”。

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
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	35.6	151704	4860	—	0	4362	广州金科房地产开发有限公司

- 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：5月6日，金科以底价拿下顺德西部生态生产区地块，成交楼面价仅4362元/㎡；该宗地位于顺德西部生态产业区启动区范围，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㎡)	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
2020/5/29	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	12.5	137605	10300	—	41	12256	世茂

- 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 ㎡）、公厕（用地面积≥60 ㎡，建筑面积≥100 ㎡）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 ㎡，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：5 月 29 日，10 家房企共同参与了本场现场土地竞拍，最后世茂以最高限价 137605 万元+300 ㎡商业竞配建竞得此地块；该宗地位于星英半岛南侧，地块形状方正，利于规划建设；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、泰禾世茂佛山院子等在售楼目，以及新盘龙光玖龙玺，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 ²)	建面 (万 m ²)	成交总价 (万元)	配建 (万 m ²)	自持 (万 m ²)	溢价率	成交楼面价 (元/m ²)	竞得者
2020/6/1	TD2020 (SD) WG0012	佛山市顺德区陈村镇华阳路东侧 C2-1 地块	商住、城镇村到用地、公园与绿地	9.98	27.6	375449	2000	—	100	13741	佛山市臻德阳光城置业有限公司

- 按照价高者得的原则确定竞得人；
- 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；B 区为城镇村道路用地；C 区为公园与绿地；
- 服务型公寓建筑面积不得超过商业计容建筑面积的 20%；
- 竞得人须于本宗地内配建以下物业：
 - 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 2500 m²，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。
 - 宗地 B 区全部为配建道路（包括道路、绿化、市政管线、路灯等），竞得人须按佛山市顺德区陈村镇土地发展中心提供的设计施工图（设计预算不高于 2000 元/平方米）进行建设，并做好与地块外道路及管线的衔接。
 - 宗地 C 区全部为配建公园绿地。
- 建筑限高 100 米。



分析：该宗地因素质良好引发一场激烈的竞拍，而阳光城最终夺得此地块，溢价率 100%；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；而地块北侧就是新规划的潭洲湾学校，在一定程度上提升了地块的未来附加价值；项目附近在售项目有招商曦岸、万科翡翠江望、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。

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)
2020/6/1	TD2020 (SD) WG0012	佛山市顺德区陈村镇华阳路东侧 C2-1 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	—

- 按照价高者得的原则确定竞得人；
- 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；B 区为城镇村道路用地；C 区为公园与绿地；
- 服务型公寓建筑面积不得超过商业计容建筑面积的 20%；
- 竞得人须于本宗地内配建以下物业：
 - 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 2500 m²，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。
 - 宗地 B 区全部为配建道路（包括道路、绿化、市政管线、路灯等），竞得人须按佛山市顺德区陈村镇土地发展中心提供的设计施工图（设计预算不高于 2000 元/平方米）进行建设，并做好与地块外道路及管线的衔接。
 - 宗地 C 区全部为配建公园绿地。
- 建筑限高 100 米。



分析：该宗地位于潭州水道畔，与佛山新城隔水相望，南面可享受一线江景；而地块北侧就是新规划的潭州湾学校，在一定程度上提升了地块的未来附加价值；项目附近在售项目有招商曦岸、万科翡翠江望、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。

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)
2020/6/18	TD2020 (SD) WG0013	佛山市顺德区北滘镇中心城区 01-03-07 地块	A 区为城镇住宅用地；B 区为交通服务场站用地；C 区为公园与绿地；D 区为城镇村道路用地	7.54	A 区 1.0 < FAR ≤ 2.5	11.16	84533	7574	——

- 按照价高者得的原则确定竞得人；
- 宗地分为 A、B、C、D 四区，A 区为城镇住宅用地 44646.72 平方米，B 区为交通服务场站用地 4005.80 平方米，C 区为城镇村道路用地 15912.36 平方米，D 区为城镇村道路用地 10881.89 平方米；
- 本宗地 A 区配建以下物业：
 - 配建建筑面积不少于 1250 m² 的社区用房，配电房，燃气设施，垃圾收集点，通信设施，物业管理用房（50-300 m²，且不低于规划总建筑面积的 2%）；体育健身场地（用地面积 ≥ 2000 m²），宜结合小区绿地、社区公园等设置。
- 本宗地 B 区配建公交首末站（公共自行车站点及公共厕所应结合该公交首末站实施建设）。
- 本宗地 C 区全部为配建公园绿地，竞得人负责出资按不低于 350 元/平方米的标准建设 C 区的公园绿地。
- 本宗地 D 区全部为配建道路（包含机动车道、人行道、绿化、市政管线、路灯、标线标牌及必要的软基处理等），竞得人负责出资按不低于 1500 元/平方米的标准建设。
- C 区公园绿地及 D 区市政道路全部竣工后（以取得工程竣工验收备案表日期为准），A 区住宅方可办理预售登记。
- 建筑限高 80 米。



分析：该宗地位于北滘旧城区，从地块所处位置来看，根据该片区的规划，该片区的定位为水乡环境优美的“宜居宜业之城”，比较适合居住；目前北滘在售项目与待售项目较多集中于北滘新城，而北滘新城也即将有中海悦林熙岸、杨柳郡、美的云悦江山等新盘入市补充库存；该地块周边在售一手楼盘较少；该宗地起拍楼面价 7574 元/m²，不设最高限价，目前该宗地已吸引了部分房企的关注。

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)
2020/6/22	TD2020 (SD) WG0015	佛山市顺德区乐从镇永兴道西侧地块	商住	2.27	1.0 < FAR ≤ 2.5	5.69	48789	8580	—

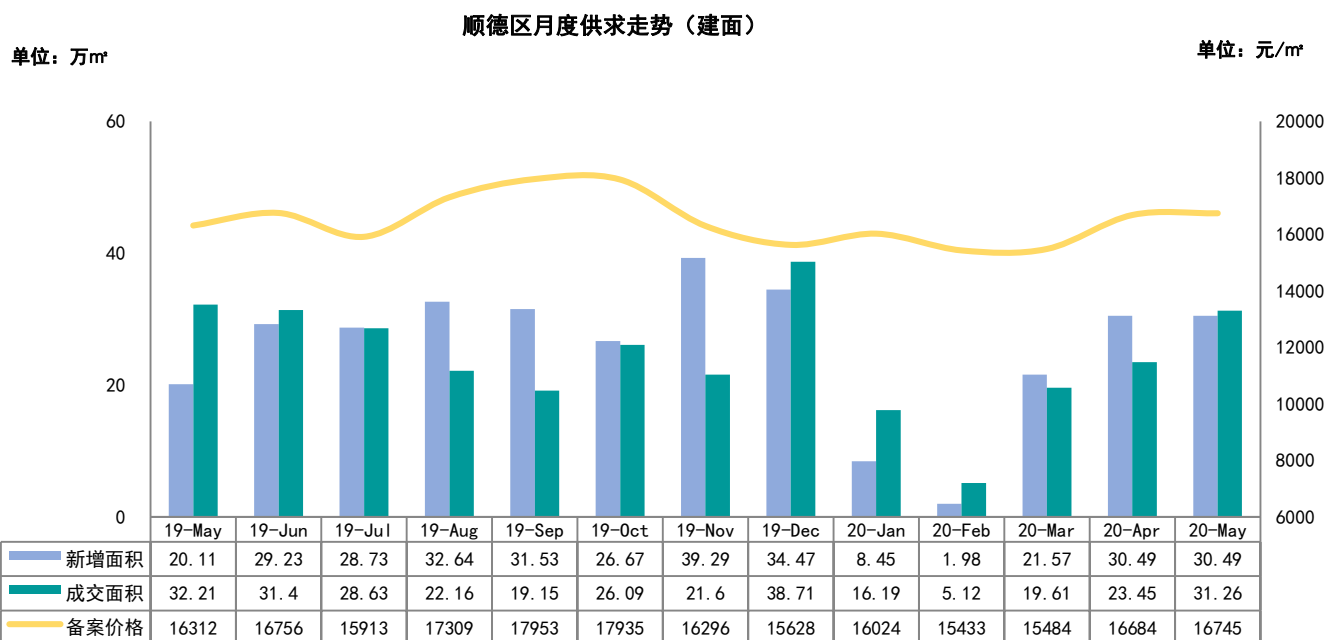
- 1、按照价高者得的原则确定竞得人；
- 2、其中商业用地、商务用地、交通场站用地的计算容积率建筑面积不高于 11372.53 平方米；服务型公寓建筑面积不得超过商业计容建筑面积的 20%；
- 3、竞得人须按规划条件要求配套建设社区用房；
- 4、竞得人须按规划条件要求配套建设佛山市妇女儿童医院公交首末站（建筑面积≥6000㎡）及相应地下专用设备房（建筑面积≥350㎡）；
- 5、竞得人须按规划条件在本宗地范围内建设不少于 400 个标准小车停车位的停车楼；
- 6、本地块位于佛山市中心城区区域，除公交首末站及停车楼外，其他地上建筑物竞得人须采用装配式建筑的建造方式；
- 7、建筑限高 100 米。



分析：该宗地位于热门的佛山新城板块，属于岳步村的留用地，周边有龙光玖龙玺、怡翠晋盛、泰禾世茂佛山院子等在售一手楼盘，整体在售均价在 2.5-2.6 万元/㎡之间，售价较高；该地块距离广佛线与在建 3 号线较近，出行较为方便，附近更可享受佛山妇幼新院的医疗资源；起拍楼面价为 8580 元/㎡，不设最高限价，价高者得，竞拍情况可期。

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 92.98 万㎡，成交 95.63 万㎡，均价 16279 元/㎡)

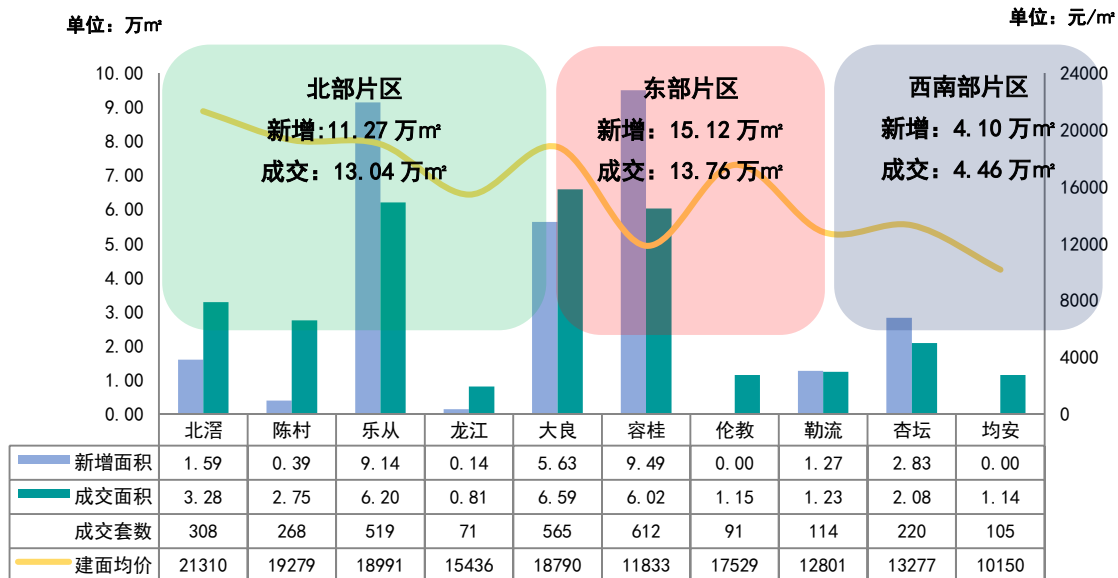
5 月份顺德新增预售面积 30.49 万㎡，环比持平，同比增加 52%；成交面积 31.26 万㎡，环比增加 33%，同比减少 3%；成交均价 16745 元/㎡，环比上升 0.4%，同比上升 3%。

5 月整体市场活跃，多个新项目开盘在即。5 月新增供应面积环比持平，而网签面积则环比增加 33%，同比 19 年 5 月仅减少 3%，整体市场已逐渐走出疫情的阴霾，亦或是五一节点在一定程度上促进了成交。新盘龙光玖龙玺在本月迎来了首次开盘，首日去化率高达 80%，表现亮眼；本月推新整体去化表现尚可，下月份预计中海悦林熙岸、保利时光印象、卓越万科朗润园等纯新盘即将开盘，或对市场有一定刺激效果。

5 月土拍市场相对冷静，陈村两宗地均引起火热竞拍。在 5 月初，金科夺得杏坛一宗地，而大良 1 宗地临时撤销出让，1 宗地流拍，土拍情况不如预期；陈村两宗临近佛山新城地块均引起激烈的竞拍，最终世茂、阳光城杀出重围，各夺一地。目前已挂牌 2 宗地将于 6 月份进行出让，即北滘旧城区地块与佛山新城临龙光玖龙玺地块；另外陈村持续发力，挂牌 1 宗地，容桂连挂 2 宗地，共 3 宗地将于 7 月份进行出让。

3.2 顺德区各镇街供求对比

2020年5月顺德区各镇街供求对比



统计时间: 05.01-05.31

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 ²)	备案均价 (元/m ²)
1	容桂	碧桂园凤凰湾	49133	486	46169	10642
2	乐从	保利天寰	37483	156	19151	19572
3	大良	龙光天瀛	27983	112	12813	21840
4	北滘	合景天銮	21970	104	9975	22025
5	乐从	华润置地悦里	21833	105	11938	18289
6	大良	龙光玖龙郡	20575	150	14229	14460
7	乐从	龙光玖龙玺	18336	65	7970	23006
8	陈村	招商曦岸	17691	104	9751	18143
9	大良	保利碧桂园悦公馆	15224	68	8132	18721
10	北滘	顺德未来城	13427	45	5161	26016
11	大良	华侨城天鹅堡	13272	43	6420	20673
12	容桂	颐安灏景湾	13175	75	8404	15677
13	乐从	金茂碧桂园正荣府	10686	59	6115	17474
14	杏坛	万科金域学府	10395	88	7554	13760
15	乐从	泰禾世茂佛山院子	9827	38	5184	18956
16	陈村	藏珑华府	9212	50	5265	17497
17	勒流	电建洺悦半岛	8537	61	6786	12581
18	大良	华侨城天鹅湖	8226	11	3618	22736
19	北滘	旭辉雅居乐清樾	8081	50	4789	16875
20	大良	华侨城云邸	7756	39	3915	19812
合计			342821	1909	203339	16860

(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 (m²)	套数 (套)	新增建面 (万m²)
北滘	金地翠园	2020/5/8	5 栋, 10 层/4 梯 8 户	三房/95	72	0.68
		2020/5/21	6 栋, 25 层/2 梯 4 户	三房/89-91 四房/110	96	0.91
陈村	招商曦岸	2020/5/27	5 座,3 座, 7 层/2 梯 2 户	四房/105-121	28	0.39
乐从	中交雅居乐剑桥郡	2020/5/13	1 座,19 层/2 梯 6 户	三房/98 四房/119	108	1.13
	卓越万科朗润园	2020/5/26	3 栋,2 栋, 26 层/2 梯 6 户	三房/88-93 四房/110	296	2.89
		2020/5/27	1 栋,26 层/2 梯 6 户	三房/88-93 四房/110	150	1.46
	保利天寰	2020/5/29	11 座,50 层/3 梯 4 户	三房/103 四房/119-129	184	2.09
	龙光玖龙玺	2020/5/25	20 栋	叠墅/144-146	12	0.17
2020/5/29		11 栋, 32 层/2 梯 4 户	三房/100 四房/124	124	1.39	
龙江	美的西江府	2020/5/26	22 座,23 座	联排别墅/177	8	0.14
大良	龙光天瀛	2020/5/13	7 栋, 38 层/2 梯 4 户	四房/120-133	140	1.77
	涛汇明日鎏金湾	2020/5/15	5 栋,36 层/2 梯 2 户	四房/182 五房/379-395	62	1.21
		2020/5/15	7 栋,37 层/2 梯 3 户	三房/113 四房/128-144	102	1.31
	华侨城天鹅湖	2020/5/15	四期三区 B10 (B32、B33), 四期三区 B5 (C35、C36), 四 期三区 B6 (C37、C38), 四期 三区 B8 (B36、B37), 四期三 区 B9 (34、B35), 四期三区 B11 (A31-A33)	别墅/790-1197	13	1.18
		2020/5/19	四期三区 B7 (C39、C40)	别墅/790	2	0.16
容桂	碧桂园凤凰湾	2020/5/8	凤怡苑 3 栋, 30 层/2 梯 6 户	三房/89-90	176	1.58
		2020/5/8	凤怡苑 4 栋, 30 层/2 梯 6 户	三房/89-90	176	1.58
		2020/5/8	星钻苑 (一期) 4 栋, 30 层/2 梯 4 户	三房/94 四房/111-118	120	1.27
		2020/5/20	星钻苑 (一期) 1 栋, 30 层/2 梯 4 户	三房/94 四房/109-118	120	1.27
		2020/5/29	星钻苑 (一期) 2 栋, 30 层/2 梯 4 户	三房/94 四房/109-118	120	1.27
	信达珑桂蓝庭	2020/5/22	3 栋,2 栋, 18 层/1 梯 2 户	三房/100-105	68	0.70
	保利时光印象	2020/5/29	1 栋, 20 层/2 梯 6 户	三房/71-86	114	0.92

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)
				四房/96		
		2020/5/29	2 栋, 20 层/2 梯 6 户	三房/70-86 四房/96	114	0.92
	颐安·滨悦洛庭	2020/6/2	3 栋, 25 层/2 梯 4 户	三房/89 四房/112-122	96	0.98
勒流	禹洲·朗廷湾	2020/5/28	1 栋, 32 层/2 梯 4 户	三房/90 四房/115	124	1.27
杏坛	顺德自在城	2020/5/20	12 栋, 11 栋, 32 层/2 梯 5 户	三房/87-88 四房/105	310	2.83
合计			2935 套			31.47

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	5.1-5.5 五一甜蜜造物节: 10套总经理特批, 来访送甜美大礼活动, 成交送智慧家电礼盒, 推荐成交 1%
			活动信息	05.11-05.17 520 巧克力手作活动
			活动信息	05.18-05.24 亲子乐高活动
		金地翠园	活动信息	05.01-05.05 教育专题研讨讲座活动
			活动信息	05.11-05.17 香水 diy 活动
		金辉优步大道	活动信息	05.01-05.05 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	05.01-05.05 1、全城鸡蛋大派送 2、创意彩绘游戏
			活动信息	05.11-05.17 阿里房博会
		中海悦林熙岸	开放营销中心	5月23日开放营销中心
		美的绿城凤起兰庭	活动信息	5.1-5.5 草地邻里节活动
			活动信息	05.18-05.24 风水讲座活动
	顺德未来城	活动信息	5.1-5.5 主打华为体验馆及消费券	
	美的·云悦江山	开放展厅	5月23日美的悦然广场展厅绽放	
	乐从	中交雅居乐剑桥郡	活动信息	5.10 母亲节送花 成交送家电, diy
			活动信息	05.11-05.17 烧烤啤酒节活动
活动信息			05.18-05.24 烧烤, 美食 diy	
龙光玖龙玺		活动信息	5.1-5.5 明清凤袍展	

区域	镇街	楼盘名称	活动类型	项目动态/折扣
			活动信息	5月16日首次开盘
			活动信息	05.18-05.24 香云纱展
		华润置地悦里	活动信息	05.01-05.05 DIY、即影即有
			活动信息	05.04-05.10 来访送花
		保利天寰	活动信息	5.10 号母亲节送花
		金茂碧桂园正荣府	活动信息	05.04-05.10 母亲节插花活动
			活动信息	05.11-05.17 到访送小龙虾
			活动信息	05.18-05.24 到访送喜茶
		泰禾世茂佛山院子	活动信息	05.01-05.05 来访集赞送豪礼
			活动信息	05.11-05.17 一期收楼活动
			活动信息	05.25-05.31 果干盒 diy
		保利·和光尘樾	开放营销中心	
	卓越万科朗润园	活动信息		05.18-05.24 家电竞拍
	陈村	万科翡翠江望	活动信息	
碧桂园三龙汇		开放接待中心		5月16日接待中心盛大开放
东部	大良	保利碧桂园悦公馆	活动信息	05.01-05.05 转发集赞到访售楼部可领取哈根达斯雪糕、全家福活动
			活动信息	05.11-05.17 转发集赞到访售楼部可领取哈根达斯雪糕、开学防疫套装
	华侨城天鹅堡	活动信息	05.01-05.05 消失的时间墙, 2#清水板房开放	
		活动信息	05.18-05.24 理财讲座	

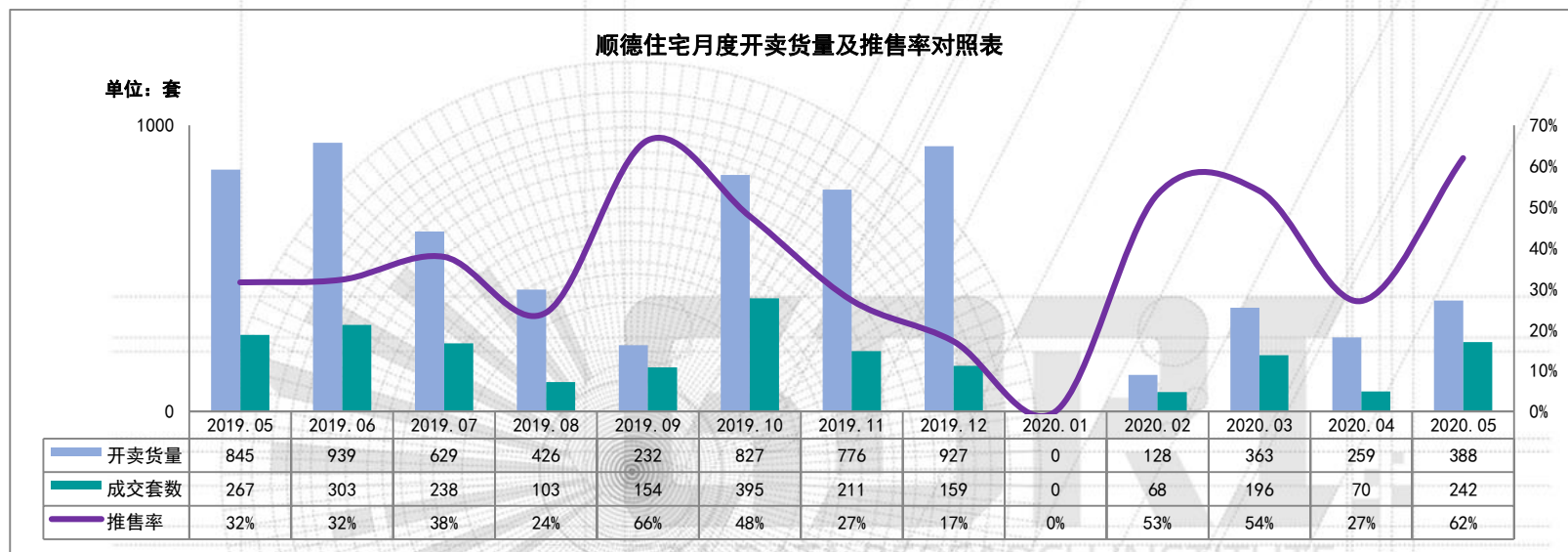
区域	镇街	楼盘名称	活动类型	项目动态/折扣
		华侨城天鹅湖	活动信息	05.01-05.05 来访有礼
			活动信息	05.11-05.17 一口价 10 套
		华侨城云邸	活动信息	04.06-04.12 来访送摩天轮门票
			活动信息	04.13-04.19 乐队暖场
			活动信息	5.1-5.5 万国糖果节
		金科博翠天下	活动信息	05.04-05.10 成交送 5 万车位抵用券
			活动信息	05.18-05.24 营销中心和实地板房开放暨分销启动会
		龙光玖龙郡	开放营销中心	5.1-5.5 三期开放营销中心, 舞狮, 理疗, 咖啡, 美甲
			活动信息	05.04-05.10 烘焙、按摩理疗、母亲节 3 重礼
		龙光天瀛	开放样板房	5 月 16 日 别墅样板间开放&劳斯莱斯老爷车展览
		涛汇明日·鎏金湾	活动信息	05.04-05.10 来访送一支康乃馨
			活动信息	05.18-05.24 周末水果沙拉 diy 活动
		中惠璧珑湾	活动信息	05.18-05.24 一口价单位, 成交砸金蛋赢家电, 商铺加推
		中洲府	活动信息	05.25-05.31 麦当劳暖场活动
		金辉岭南云著	开放营销中心	5 月 16 日开放营销中心
	鹏瑞皓玥湾	开放展厅	5 月 16 日全新「1 号信念作品」将于顺德大信·新都汇、顺峰山庄两处开放外展	
	伦教	中海金玺公馆	活动信息	05.01-05.05 五一团购节 成交砸金蛋
		美的桂畔君兰	活动信息	5.10 母亲节来访有礼
活动信息			05.25-05.31 六一暖场, 到访领取儿童零食包。	

区域	镇街	楼盘名称	活动类型	项目动态/折扣
西南部		唯美臻岸华府	活动信息	05.04-05.10 母亲节一口价单位, 到访送礼, 低首付, 送臻装
		保利中央公园	活动信息	05.25-05.31 成交砸金蛋+周末特价单位
		凯蓝锦伦华庭	开放样板房	5月30日开放样板房
	容桂	保利时光印象	开放营销中心	5月10日开放营销中心、蓝胖子嘉年华、诚意登记
			开放样板房	5月30日开放样板房
		碧桂园凤凰湾	活动信息	05.18-05.24 成交送小龙虾
			活动信息	05.25-05.31 冰淇淋DIY、业主篮球友谊赛
		金辉路劲江山云著	活动信息	5.1-5.5 10套特惠单位、成交砸金蛋
		信达珑桂蓝庭	活动信息	05.04-05.10 冻结1万诚意登记, 抢钱活动
		颐安灏景湾	活动信息	05.01-05.05 全城招募勇敢者挑战赛活动
		凯蓝滨江时光	活动信息	05.10 母亲节一口价, 到访送奶茶
活动信息	05.25-05.31 一口价, 到访送奶茶, 成交抽家电			

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 (m²)	折后单价 (元/m²)	价格涨跌幅 (元/m²)	装修标准 (元/m²)	开盘当天成交折扣	当日成交 (套)	消化率
乐从	保利天寰	2020/5/1	9座01梯腿	47	三房	110	17500-18000	—	单合同带装修	准签99, 8.8券99, 认筹98, 老带新99, 付款方式98, 首付分期少一个99, 无名额少一个99	15	32%
乐从	龙光玖龙玺	2020/5/16	10,15栋	217	三至五房	100-165	20000-22000 (10栋) 23500-26000 (15栋)	—	单合同带装修	认筹98折、开盘98, 准签98	174	80%
乐从	龙光玖龙玺	2020/5/30	11栋	124	三至四房	100-124	22000	—	单合同带装修	认筹98折、开盘98, 准签98	53	43%
住宅合计推货量: 388套						成交(开盘当日): 242套, 推售率 62%						

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 ²)	预计均价(元/m ²)	备注
大良	2020年6月	保利碧桂园悦公馆	10座	96	143	17000-18000/带装修	——
大良	2020年6月	涛汇明日鎏金湾	7栋	102	113-144	21500-22500/带装修	——
大良	2020年6月	龙光天瀛	7栋	140	120-133	20000起/带装修	——
容桂	2020年6月	保利时光印象	1、3栋	306	69-96	14000-15000/带装修	吹风价
北滘	2020年6月	金地翠园	5、6栋	168	89-110	22500-23500/带装修	带装修
乐从	2020年6月	卓越万科朗润园	1、3栋	298	88-110	16000起/带装修	吹风价
乐从	2020年6月	龙光玖龙玺	20栋	12	叠墅/144-146	待定	——
乐从	2020年6月	保利天寰	11座	184	103-129	18000-19000/带装修	——
陈村	2020年6月	藏珑华府	27座	122	94-117	17500-18500/毛坯	——
乐从	2020年6月	保利和光尘樾	1栋	240	110-139	22000-24000/带装修	吹风价
容桂	2020年6月	颐安·滨悦洺庭	1、3栋	237	88-121	待定	毛坯
容桂	2020年6月	金辉岭南云著	1栋2单元、2栋2单元、3栋3单元	199	124-142	待定	毛坯
大良	2020年6月	保利碧桂园悦公馆	10座	96	143	17000-18000/带装修	——
合计				约 2104 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

