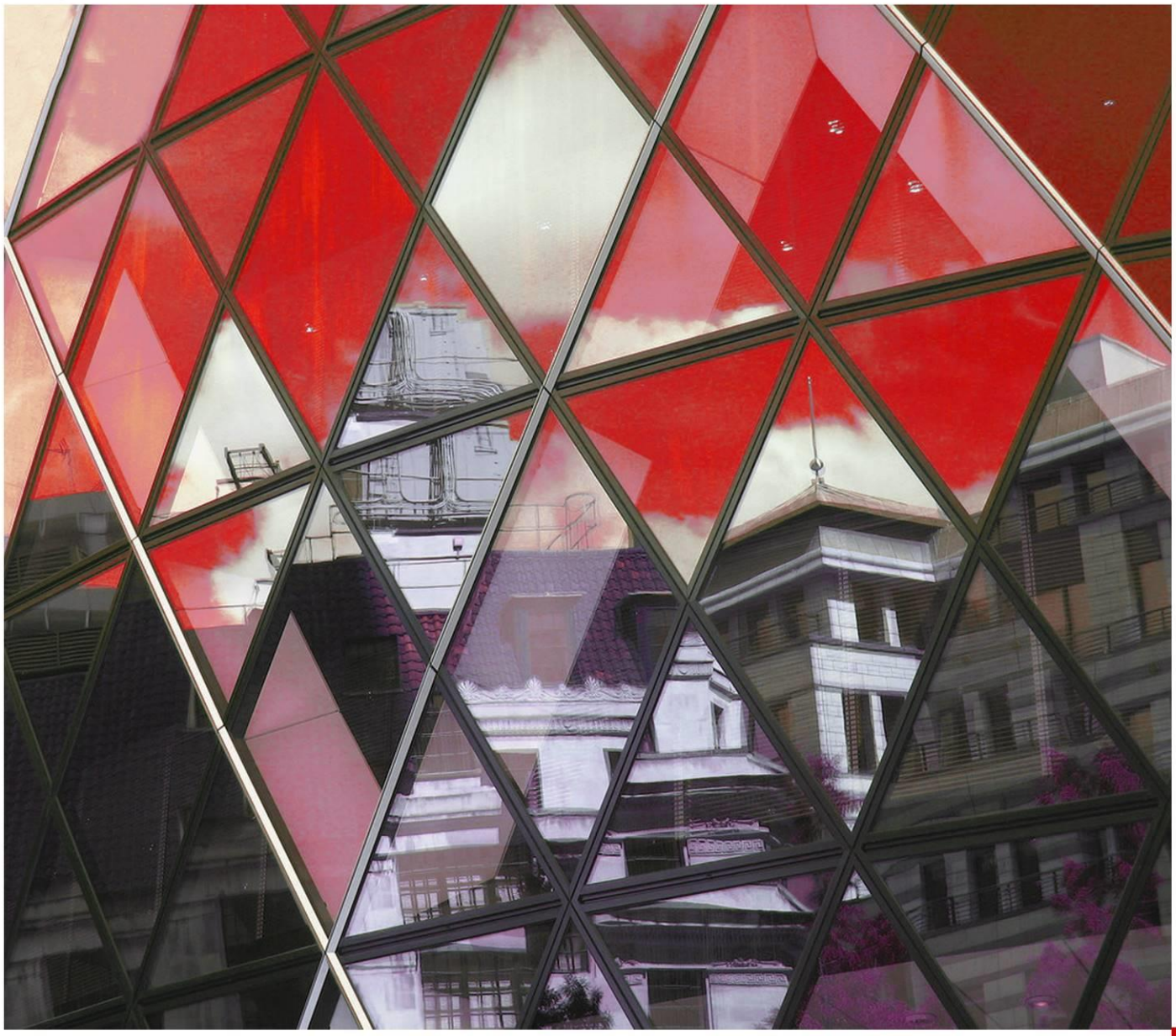
KINGSWICK

PROPERTY CONSULTANTS

顺德房地产市场报告



THE REAL ESTATE MARKET REPORT

2019 年 12 月

经纬（中国）市场研究中心

KINGSWICK 经纬

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： 麦少莊　罗　靖　梁德权　何昕伦　张颖欣　李凯俊

李嘉琪　梁景文　李敏乔

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 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 7

2.1 本月重点商住地块成交情况 10
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 22
3.6.1 顺德开卖货量及推售率 22
3.6.2 顺德重点开卖项目汇总 23

四、未来市场供应情况预测 24

4.1 下月即将开卖项目 24

KINGSWICK 经纬

一、区域发展资讯

1.1 城市经济与政策资讯

（暂无城市经济与政策资讯）

1.2 城市规划与建设资讯

■ 北滘当“智能引擎”顺德 33 个重点项目发力

来源：南方都市报 2019-12-06

上周起，南都佛山推出“广州南+三龙湾”系列观察报道，聚焦大湾区建设中广佛极点的两大“桥头堡”，关注建设中的发展现状、最新进展、产业互补和发展方向。在对南海片区的项目重点作出深度观察后，本期聚焦顺德片区，33 个重点项目的最新进展与南站的发展规划强力呼应。无论是从迈向智能制造的产业升级、重点项目落地与投入、高素质人才的不断流入，以及包括佛山新城、潭洲会展和登州片区等公建配套集中区域的分工合力，建设一直在稳步推进。

在东平水道与潭洲水道交汇的登州半岛，与佛山主城区、佛山新城隔江相望的位置，选址建设市级综合型公共文化设施——佛山市两馆一厅（音乐厅、展览馆、美术馆、办公空间及相关配套）。

目前，美的集团与库卡集团共同投资建设的智能制造产业基地项目工程一期部分正在进行试产。美的智慧家居项目正有序办理施工手续。佛山顺德机器人谷首开区 105 万平方米全面动工，实验中心、智能工厂、总部大楼 A 栋交付使用并实现满负荷运转，聚集了近 2500 名国内外优秀研发人才。

12 月 3 日-5 日，佛山中德工业服务区（三龙湾）管委会以三龙湾管委会合作伙伴身份，前往深圳参加了一场 2019 德中经济峰会，并设立展区推介区域投资环境，介绍规划建设、招商载体等情况。这是三龙湾管委会设立以来首次走进深圳进行推介，也是上周三龙湾南海片区 35 个重点项目集中签约及动工之后的又一次“大动作”。

在本次峰会上，三龙湾交出了一份建设“进度表”，数据显示，当前三龙湾管委会已筛选出第一批 27 个重点项目纳入管委会统筹范围，总投资 358 亿元，包括交通轨道、景观提升、公共服务、产业平台四个类别。

就在一个月之前，广州市发改委公布了《广州南站地区产业发展规划（2019－2025 年）》，提出要着力将南站地区建设成为全国高铁枢纽站城融合、产城融合发展的典范。以广州南站、佛山三龙湾地区为核心载体，加快共建广佛高质量融合发展试验区，联合打造万亿级产业集群。

在这张规划发布方案的地图上，首次将佛山三龙湾地区重大项目与广州南站各个片区“合并”在了同一张规划图里，位于顺德的美的库卡智能制造产业基地、佛山机器人学院、世界级无人机、潭洲国际会展中心等项目被重点标注出来。

同时，规划中特别提到，为发展人工智能与高端装备产业的广州石壁片区的多条产业路径，包括沿着广州地铁 7 号线为创新资源合作找项目。据南都记者了解，广州地铁 7 号线将延伸到顺德北滘，该片区正在加速建设智能制造组团。

三龙湾的推进备受关注，在今年初举办的佛山两会上，顺德区区长彭聪恩在接受采访时说：“作为三龙湾建设主力军，顺德有责任也有能力落实好发展建设主体责任。”

作为“主力军”，三龙湾顺德片区的“大动作”更为市场所期待。据介绍，目前顺德片区正在全力推进会展美食集聚区、灯光夜景亮化、妇儿医院公交枢纽、东北大学佛山研究生院等 33 个重点项目，并取得阶段性成效。其中，博智林机器人谷、天虹路西延、会展二期等项目已动工建设。

协同发展，各片区合力推进，又分工明确，既避免资源重复浪费，同时更突出区域如何真正成为引领佛山深度融入大湾区建设“龙头”的驱动意义。这是广州南+三龙湾这张“合并”了的蓝图的发展要义，同时也是三龙湾顺德片区的发力方向与新期待。

■ 均安将建“顺港合作的全域先行示范区”

来源：广州日报 2019-12-16

“村级工业园升级改造为均安未来的发展打开了一个局面。”顺德区均安镇党委书记陈宇莹近日接受记者专访时表示，均安将着眼于乡村振兴、产业提升、城市升级三个方面做好高质量发展文章。

据了解，今年均安提前完成“村改”任务，“但村改不只是完成任务，更是要着眼未来。”陈宇莹表示，均安将紧抓顺德高质量发展综合示范区建设和高标准规划建设“20+80”超百平方公里顺德港澳城契机，将在已规划形成“一纵一横”两个产业带的产业空间格局外，打造一岛（国际活力健康岛）、一镇（世界级功夫文化小镇）等开发合作新平台，建设“顺港合作的全域先行示范区”，力争将均安打造成顺德在粤港澳大湾区建设中对港对澳合作的桥头堡。

数据显示，截至目前，均安镇实际拆除旧厂房面积 1063 亩，任务推进完成率为 105%；复垦复绿超额完成任务，合共整治完成 355 亩，完成率为 296%；新建厂房面积腾挪效益明显，新建厂房面积共 63.5 万平方米，完成率为 119%，目标任务已提前超额完成。

陈宇莹表示，未来三年，均安镇将计划升级改造村级工业区 34 个，改造面积合计 3623 亩，其中明年重点计划升级改造项目 9 个，改造面积合计 1431 亩。“一开始我们对产业发展布局方面只有一个大方向，缺少具体的产业规划，后来我们进行了比较深入的思考还邀请了专家参谋。”陈宇莹表示，通过“村改”攻坚，积累了工作经验；打开了未来发展的局面。

据了解，目前，针对不同园区的特点，精准发力，均安镇在充分借鉴现有模式的基础上合理改进，探索创新多种村改模式，包括统租保底收益模式（新华永丰工业区）、政府挂账收储模式（星槎七滘工业区）、政府

生态修复模式（天连均榄路工业区一期和星槎里海工业区）、企业自主改造模式（金属表面处理中心）等。

在顺德 10 个镇街中，均安镇以环境生态美、山水空气清、宜居宜业广为人知。如今，均安镇借助“村改”打造田园综合体与城市绿心。以政府生态修复模式为例，据介绍，天连均榄路工业区（一期）、星槎里海工业区、边鱼沙工业区（一期）等项目已纳入均安镇今年复垦复绿任务项目，占地面积合计 326 亩。均安镇计划利用复垦复绿产生的扶助资金，提升河畔连片土地价值，进一步拓展农业功能，实现农业与文化创意、休闲旅游相融合，打造乡风文明和谐美、生态优良环境美、兴业富民生活美、功能配套村容美、空间优化形态美的美丽田园乡村范本。目前项目改造范围的厂房拆除工作已全面完成。

陈宇莹表示，村改只是一个形式，并不是终极目标，村改的本质，归根到底是要发展，要让人民幸福。村改不只是完成任务，更是要着眼未来。据其介绍，均安将着眼于乡村振兴、产业提升、城市升级三个方面做好高质量发展文章。

具体而言，在乡村振兴方面，“村改要助力乡村的发展，就要统筹考虑，因地制宜。”陈宇莹介绍，“产业经济、发展规划、文化等相关部门要参与进来形成合力，让乡村发展脉络更为清晰，例如均安要打造功夫小镇，就要结合周边村庄的发展。”

在产业提升方面，陈宇莹特别提到，“均安临近顺德新港片区的村改产业载体可以谋划导入哪些产业，尤其是芯片制造等新产业，我们也在谋划当中。”他表示，牛仔产业作为均安的传统优势产业，还将往设计、文创等方向发展推动整个牛仔产业转型，未来或将形成牛仔创意城、牛仔博物馆、牛仔设计师俱乐部、公共文化配套等相结合的牛仔发展基地，打通整个牛仔产业链。

在城市升级方面，均安将紧抓顺德高质量发展综合示范区建设和高标准规划建设“20+80”超百平方公里顺德港澳城契机，围绕顺德港澳城均安组团规划以及顺德港澳城均安组团“一镇、一城、一园、一岛、一带”规划，结合村改统筹开发建设，力争将均安打造成顺德对港对澳合作的桥头堡。陈宇莹还透露，均安有众多特色文化符号，如国际知名 IP 李小龙，还有冰玉堂、粤剧等，将成为均安文创发展的有力抓手。

打造一岛一镇开发合作新平台

陈宇莹表示，下一阶段，均安镇将紧紧围绕区委区政府“20+80”顺德港澳城决策部署，以村级工业园升级改造作为抓手，紧抓粤港澳大湾区建设的有利契机，进一步优化空间和产业发展策略，重点抓好华南智能网联科技园、顺德高科技智造园村改项目、南沙东海绿岛等重大项目，特别是结合“文旅均安”的建设，谋划与香港合作打造世界级功夫小镇，充分发挥生态优势发展高端养老产业。

均安将在已规划形成“一纵一横”两个产业带的产业空间格局外，打造一岛（国际活力健康岛）、一镇（世界级功夫文化小镇）等开发合作新平台，建设“顺港合作的全域先行示范区”，力争将均安打造成顺德在粤港澳大湾区建设中对港对澳合作的“桥头堡”。

均安积极谋划未来三年村改工作任务，计划升级改造村级工业区 34 个，改造面积合计 3623 亩，其中明年

重点计划升级改造项目 9 个，改造面积合计 1431 亩。

■ 市监局实施多项“组合拳” 优化营商环境 助力顺德打造大湾区高质量发展“枢纽”

来源：南方都市报 2019-12-26

优质的营商环境是经济高质量发展的核心要素。立足率先建设广东省高质量发展体制机制改革创新实验区的重大战略，近年来，顺德区市场监督管理局通过大力推进“证照审核合一”改革，持续推进实施商标品牌战略和扶持企业做强产品质量等多项创新举措，不断优化营商环境，助力顺德经济高质量发展、打造大湾区营商环境高地。数据统计，截至 2019 年 11 月 27 日，顺德区实有市场主体数量达到了 25.4 万户，其中企业 11.9 万户、个体工商户 13.5 万户，企业和个体工商户同比分别增长 14.93%和 18.42%。

针对开办企业存在材料重复提交多、跑动部门多的问题，区市场监管局率先在全市推出“证照审核合一”改革，通过审核合一、首办到底、证照联办等举措，进一步优化行政审批流程。何先生是全市首个采用“证照审核合一”模式同时办理营业执照和食品经营许可证的经营者，他只来了一次窗口，提交了一套材料，就同时办理了营业执照和食品经营许可证两个审批。

区市场监管局审批服务科相关负责人介绍，此次改革按照“先易后难、先简后繁”的原则，先将不涉及现场核查的食品销售类以及实施承诺制的小餐饮两类市场主体开办涉及的企业（含个体工商户）设立登记和食品经营许可事项先行纳入“证照审核合一”改革实施范围，实现一套材料通办营业执照和食品经营许可证两个审批业务。

“我们要求全系统窗口对内资有限公司设立登记‘来了就办’，0.5 个工作日完成核准，当天打照；其他企业设立登记 1 个工作日完成核准，当天打照。”该负责人说，目前顺德区平均每月新开业各类市场主体 5500 户左右，“目前区和 10 个镇街窗口还全部实现市监、税务合署办公，企业在注册大厅领取营业执照后，一次过办理小规模普通发票申领，进一步促进群众办事只跑一次。”

值得注意的是，随着该项改革的推进，从 11 月 26 日开始，区市场监管局已正式实施跨部门“证照联办”改革，首批“证照联办”主题包括开办房地产经纪机构、开办餐馆、开办药品零售机构、开办三类医疗器械经营机构、开办食品经营机构等，涉及市监、住建、公安、税务、社保等部门。据透露，年底还将全面铺开首批 16 个联办主题。

区市场监管局还推行 365 天全天 24 小时智能商事登记及食品许可模式，进一步优化营商环境。“目前全区各镇街行政服务中心及亚洲国际家具材料交易中心等地点已经配置 23 台 24 小时智能商事登记自助终端机，每月办理 2800 宗左右商事主体设立业务。截至 11 月 27 日，已有 28117 户个体工商户通过终端机成功办理营业执照。”审批服务科相关负责人说。

此外，区市场监管局还融入地方发展主战场，积极协助政府招商引资、村级工业园改造及质量示范区建设。

包括为涉及碧桂园博智林项目、美的库卡项目、华侨城项目的公司设立、变更等业务提供“5+2”服务，实时回应其咨询、预审材料的诉求；积极指导企业股改，协助企业“产融结合”等。

据不完全统计，今年以来全区市监审批服务窗口办件业务量 25.2 万宗，咨询回复业务量 51.4 万宗。通过多项创新举措，截至 2019 年 11 月 27 日，顺德区实有市场主体数量达到了 25.4 万户，其中企业 11.9 万户，个体工商户 13.5 万户，企业和个体工商户同比分别增长 14.93%和 18.42%。

从最开始的鼓励引导企业争创驰著名商标，打造自主品牌；到近两年的推动行业协会、商会申请注册集体商标、地理标志证明商标，培育创建区域品牌；再到今年的“重点企业”品牌保护名录库，除了提升审批服务和效率，区市场监管局还通过持续不断推进实施商标品牌战略，助力顺德产业转型升级和经济高质量发展。

实施商标品牌战略，第一步是要做好宣传。区市场监管局有关负责人介绍，每一年，该局都会围绕“4·26”世界知识产权日，多措并举，积极开展商标业务宣传，营造品牌创建良好氛围，“今年，我们还发布了十大商标侵权典型案例，进一步提升了社会尊重、保护知识产权意识”。

同时，为提升企业的商标管理、使用和商标维权、品牌保护的能力与水平，该局每年都会针对企业举办数场商标业务知识培训班。据介绍，今年以来，已针对区内企业举办了 10 余场专题培训班。

为保护顺德商标权人的合法权益，面对商标侵权违法行为，区市场监管局采取严打策略。据介绍，该局每一年都会组织开展一系列商标专项执法行动，去年至今，全系统共计查处商标侵权违法案件 115 宗，有力打击了违法犯罪行为，营造公平的市场竞争环境，为顺德区企业的成长壮大及品牌创建保驾护航。

该局还通过印发《建立顺德区“重点企业”知识产权保护名录库工作方案》，制定严格的入库条件和入库标准，将对顺德税收和就业贡献比较大的知名企业纳入保护库，针对入库企业开展商标抢注监测预警、一企一策精准服务、专题培训、维权援助等多项保护工作措施，支持企业做大做强自主品牌。

“目前已完成第一批 146 家区内重点企业入库工作，今年以来，累计发出商标监测预警通知 306 份，编印《顺德区商标报告》2 期，定向针对入库企业发送商标注册保护专项建议书 146 份，计划在 2020 年底前完成 300 家重点企业入库管理。”区市场监管局有关负责人表示。

通过持续推进实施商标品牌战略，顺德企业商标注册保护意识得到极大提升。统计数据显示，截至 2019 年底，全区共有驰名商标 34 件，集体商标 68 件，地理标志证明商标 1 件，地理标志保护产品 1 项，马德里国际商标申请注册 297 件，全区累计有效注册商标达 15.76 万件，每万户市场主体拥有注册商标超过 6100 件。

顺德企业获得质量奖的数量位居全省前列。统计数据显示，2019 年，顺德区新增 1 家企业获得佛山市政府质量奖，1 家企业正在进行广东省政府质量奖公示，累计全区共有 2 家企业获得中国质量奖提名奖、9 家企业获得广东省政府质量奖（含在公示企业）、5 家企业获得佛山市政府质量奖、16 家企业获得顺德政府质量奖。

这是区市场监管局每年通过调研、挖掘，开展卓越绩效管理培训，培育辖区优秀企业争创各级政府质量奖。“通过创奖，一方面引导企业引入和实施先进的质量管理方法；另一方面通过创奖推动企业总结自身的经营管理方

法，查找与标杆企业的差距，持续走向卓越。”该局有关负责人表示。

值得注意的是，通过挖掘、培育辖区内的细分行业龙头企业，2017-2019 年间，全区共 160 家企业获得佛山市细分行业龙头企业称号，超过全市细分龙头企业总数的 1/3。此外，该局还积极落实《佛山市工业产品质量提升三年行动计划》，通过组织 ISO 质量管理体系标准宣贯班，2017-2018 年间，顺德区共 492 家企业获得佛山市工业产品质量提升扶持资金（管理体系认证）共 492 万元，管理体系扶持资金的获得数额在全市五区领先。截至 2019 年 11 月，新增质量管理体系认证企业 946 家，比去年同期有较大幅度的增长。

KINGSWICK 经纬

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
2019/12/19	TD2019（SD）WG0025	佛山市顺德区大良街道德民东路以南、环湖路以北地块	商住	4.67	14.02	151038	0	0	34%	10776	成都同创锦商贸有限责任公司（新希望）

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、竞得人竞买时承诺无偿配建返还政府租赁住房计容建筑面积的，须符合以下要求：

①. 租赁住房必须是住宅用途，配套车位须为产权车位，并须按照本地块项目对外销售同类型物业的建设标准进行建设；

②. 本宗地办理规划报建手续时，须一并提交租赁住房的建设方案；

③. 租赁住房及其配套车位须在 4 年内建成并通过竣工验收，无偿移交给政府；

3、竞得人须按在本宗地范围内建设用地面积≥1600 ㎡的公交首末站，计容建筑面积不少于 600 ㎡的社区用房；

4、建筑限高≤120 米。

分析：该宗地块以 8065 元/㎡起拍，周边配套成熟。教育配套有顺德华侨中学和京师励耘实验学校，商业配套有大信新都汇及保利国际金融中心，周边有龙光天瀛、鹏瑞皓玥湾花园以及宝能项目，且靠近顺德中轴线，景观面好，未来居住氛围良好。

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
2019/12/30	TD2019（SD）WG0026	佛山市顺德区均安镇新均榄路以南、华丰中路以东地块（均安镇凫洲河一河两岸控规N-JA-03-03-D-12、03-D-10-1）	商住	6.94	17.91	64461	0	0	0%	3600	江门富港投资有限公司

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、分 A/B/C 区开发。其中，A 区为二类居住用地，B 区为公园绿地，C 区为城市道路用地；

3、竞得人须按规划条件在本宗地 A1 配建农贸市场（建筑面积≥2000 ㎡）；

4、地块内应设置一条规划 24 米公共市政道路；

5、建筑限高 100 米。

分析：该宗地块位于均安一河两岸控规以内，周边项目暂时未开盘，最近的教育配套为新华小学，离地块亦有一定距离。商业配套需要过桥，目前凫洲河西岸相对成熟，本案所在的东岸尚待开发，聚集多个新项目，发展潜力较大。

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
2019/12/30	TD2019（SD）WG0027	佛山市顺德区容桂街道卫红居委会环安路 23 号地块	商住	1.34	1.34	20492	0	0	1%	6441	深圳东励成方企业管理咨询有限公司

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、地块分 A/B/C 区开发，其中 A 区为商住用地，占地 9089.32 ㎡；B 区为公园与绿地，占地 640.63 ㎡；C 区为道路用地，占地 3646.87 ㎡；

3、B 区的公园绿地建设成本≥6.4 万元、C 区道路建设成本≥237 万元，两项成本合计 243.4 万元；

4、建筑限高 80 米。

分析：该宗地块位于容桂容奇片，属于旧城区，周边暂无大型商业配套，亦无在售项目，离本案最近的凯蓝滨江时光目前尾盘在售，日后竞争压力相对较小。除商业配套外，周边居住氛围成熟，教育配套有兴华中学，但区位条件相较容桂东部项目逊色，客户进入性有限。

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㎡）	容积率	建面（万㎡）	起拍总价（万元）	起拍楼面价（元/㎡）	最高限价（万元）
2020/1/22	TD2019（SD）WG0029	佛山市顺德区龙江镇世埠居委会文华路夹角地块	商住	1.19	1.0＜FAR≤2.5（其中A区高于1.01且不高于2.53，B区用作城市道路）	2.99	17920	5999	32861

1、以“限地价，竞自持70年租赁住房计容建筑面积”的方式确定竞得人；

2、分A/B区开发。其中，A区为二类居住用地，B区为城镇村道路用地；

3、竞得人需配建配电房、物业管理用房、社区警务室、文化活动室及社区卫生服务站。社区用房面积最低不小于600㎡，最高不超过2500㎡。

4、A区建筑限高60米。

分析：该宗地块位于世埠小学旁，周边暂无一手在售楼盘，周边二手均价在1.1-1.3万元/㎡，项目竞争相对较小。除了教育配套外，医疗、商业配套相对缺乏，但成熟小区较多，居住氛围较好。

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）
2020/1/16	——	佛山市顺德区陈村镇潭洲村委会星英半岛南侧地块	商住	5.0	1.0＜FAR≤2.5	12.51	——	——	——

1、本宗地正式挂牌前，将试行用地预申请制度；

2、申请人承诺愿意支付的最低土地价格和出具承诺“最低价格”5%的《银行保函》作为用地预申请承诺金；

3、申请人需在本宗地内配建一定体量的商业物业及标准小汽车停车位，需在交地之日起 3 年内建成并无偿移交政府；

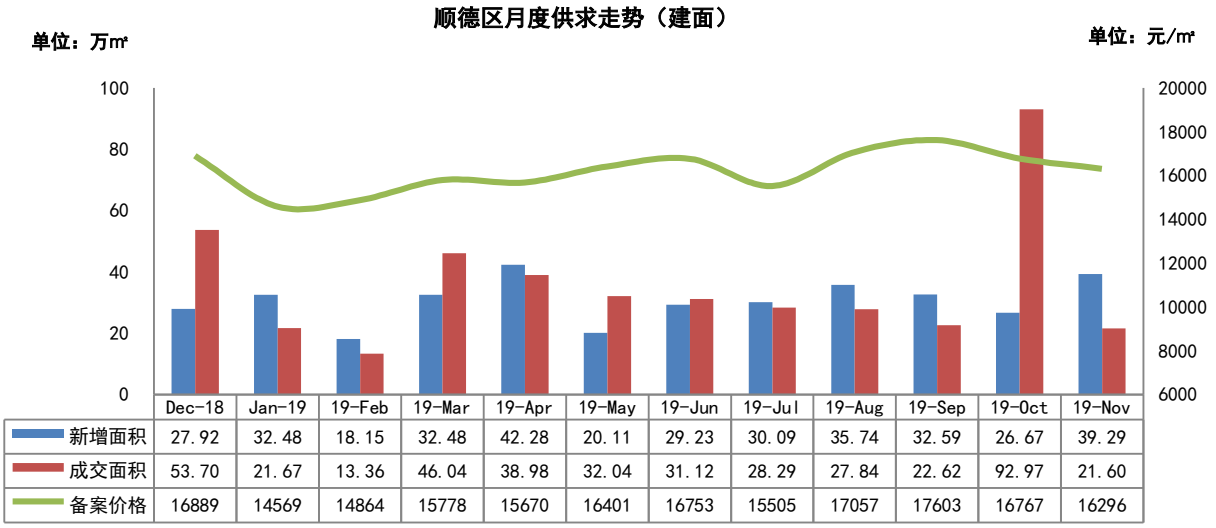
4、申请人配建的商业物业中首层商业计容建筑面积不少于 5000 ㎡，须沿地块周边道路配置，物业进深不超过 15 米，层高不少于 5.5 米；

5、建筑限高 80 米。

分析：该宗地块与时代星英半岛为邻，临华阳南路，交通通达性尚可。南向望江，景观面相对优越。附近有潭村小学作为教育配套，但相对缺乏商业、医疗配套。值得一提的是该宗地块在正式挂牌前试行预申请制度，为顺德土地出让新方式。

三、顺德住宅市场分析

3.1 顺德区月度运行态势



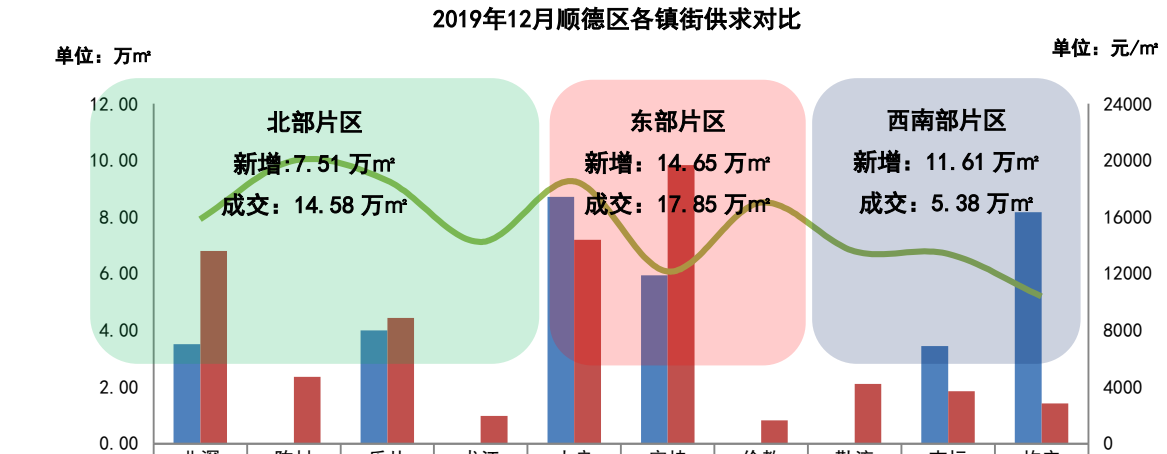
	Dec-18	Jan-19	19-Feb	19-Mar	19-Apr	19-May	19-Jun	19-Jul	19-Aug	19-Sep	19-Oct	19-Nov
新增面积	27.92	32.48	18.15	32.48	42.28	20.11	29.23	30.09	35.74	32.59	26.67	39.29
成交面积	53.70	21.67	13.36	46.04	38.98	32.04	31.12	28.29	27.84	22.62	92.97	21.60
备案价格	16889	14569	14864	15778	15670	16401	16753	15505	17057	17603	16767	16296

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 363.59 万㎡，成交 355.24 万㎡，均价 16101 元/㎡）

12 月份顺德新增预售面积 39.29 万㎡，环比减少 38%，同比减少 8%； 成交面积 21.6 万㎡，环比增加 79%，同比减少 25%；成交均价 16296 元/㎡，环比下降 4%，同比下降 9%。

3.2 顺德区各镇街供求对比



	北滘	陈村	乐从	龙江	大良	容桂	伦教	勒流	杏坛	均安
新增面积	3.51	0	4.00	0	8.71	5.94	0	0	3.44	8.17
成交面积	6.80	2.36	4.44	0.98	7.19	9.84	0.82	2.11	1.85	1.42
成交套数	655	211	371	83	591	895	72	192	198	132
建面均价	15836	19960	18565	14227	18506	12143	17004	13570	13390	10380

统计时间：12.01-12.31

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

KINGSWICK 经纬

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（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	容桂	碧桂园凤凰湾	82857	622	68826	12039
2	北滘	美的绿城凤起兰庭	36134	260	28932	12489
3	乐从	华润置地悦里	26140	124	13539	19308
4	乐从	保利天寰	19768	82	9829	20112
5	大良	华侨城天鹅堡	18031	63	8938	20174
6	勒流	顺德龙光玖龙府	17948	104	11447	15680
7	陈村	星英半岛	16910	67	9048	18689
8	大良	龙光天瀛	15198	55	7050	21558
9	容桂	颐安灏景湾	15166	84	9500	15964
10	北滘	美的领贤公馆	14946	149	13140	11374
11	大良	保利碧桂园悦公馆	12077	52	6682	18074
12	均安	蓝光碧桂园锦泷湾	10226	86	9487	10779
13	北滘	合景天銮	10015	45	4684	21380
14	北滘	金辉优步大道	9844	44	4532	21720
15	大良	顺德华侨城	9724	11	3857	25214
16	乐从	泰禾佛山院子	8437	32	4631	18217
17	陈村	美的花湾城	7900	25	3074	25697
18	勒流	名铸家园	7595	43	5252	14463
19	北滘	梧桐广场	7049	27	2855	24691
20	大良	金科博翠天下	6517	22	2810	23194
合计			**352481**	**1997**	**228112**	**15452**

（备注：部分楼盘带装修发售，具体售价按楼盘现场个公布为准，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（㎡）	套数（套）	新增建面（万㎡）
大良	涛汇鎏金湾公馆	2019/12/4	12 栋, 8 栋, 9 栋, 11 栋, 13 栋/叠墅	叠墅/133-208	30	0.49
容桂	碧桂园凤凰湾	2019/12/4	凤怡苑 22 栋，30 层/2 梯 6 户	三房/90	174	1.56
杏坛	自在城	2019/12/4	19 栋，9 层/2 梯 6 户	四房/110-113	54	0.61
容桂	碧桂园凤凰湾	2019/12/5	凤怡苑 21 栋，30 层/2 梯 6 户	三房/90	174	1.56
容桂	信达珑桂蓝庭	2019/12/5	1 栋，8 层/2 梯 4 户	三房/102	13	0.13
乐从	华润置地悦里	2019/12/6	10 栋，33 层/2 梯 4 户	三房/90 四房/118	128	1.65
容桂	碧桂园凤凰湾	2019/12/13	晴澜苑，45 栋, 29 层/2 梯 4 户；32 栋，32 层/2 梯 4 户	三房/95-106 四房/120-139	236	2.68
杏坛	中交诚湾悦府	2019/12/13	4 栋，24 层/2 梯 6 户	三房/88-101	132	1.20
北滘	金地翠园	2019/12/10	4 栋，11 层/2 梯 6 户；2 栋，10 层/2 梯 6 户；3 栋，11 层/2 梯 6 户	三房/95 四房/124	173	1.81
北滘	美的绿城凤起兰庭	2019/12/9	15 座，27 层/2 梯 2 户	三房/144 四房/185	104	1.70
均安	融创滨江粤府	2019/12/19	12 栋, 11 栋，33 层/2 梯 4 户	三房/95-106	256	2.56
大良	华侨城云邸	2019/12/16	9 栋，32 层/2 梯 6 户	三房/98-101 四房/117	48	0.45
均安	蓝光碧桂园锦泷湾	2019/12/16	1 栋，32 层/2 梯 6 户	三房/87-96 四房/115-127	188	1.91
大良	玖云熙园	2019/12/17	4 栋, 3 栋，30 层/2 梯 4 户	三房/92-104 四房/117	259	2.54
大良	保利碧桂园悦公馆	2019/12/27	11 栋，12 栋，33 层/2 梯 4 户	三房/99 四房/130	256	2.94
大良	涛汇明日鎏金湾公馆	2019/12/27	2 栋，32 层/2 梯 4 户	三房/95 四房/128	124	1.38
均安	中海雍景熙岸	2019/12/24	1 座，39 层/2 梯 3 户	三房/118 四房/141	108	1.44
乐从	保利天寰	2019/12/30	5 座，50 层/2 梯 4 户	三房/110 四房/142	186	2.35
大良	涛汇鎏金湾公馆	2019/12/4	12 栋, 8 栋, 9 栋, 11 栋, 13 栋/叠墅	叠墅/133-208	30	0.49

镇街	楼盘名称	批准时间	楼栋，层数/梯户	户型/面积（㎡）	套数（套）	新增建面（万㎡）
容桂	碧桂园凤凰湾	2019/12/4	凤怡苑 22 栋，30 层/2 梯 6 户	三房/90	174	1.56
容桂	碧桂园凤凰湾	2019/12/5	凤怡苑 21 栋，30 层/2 梯 6 户	三房/90	174	1.56
杏坛	自在城	2019/12/4	19 栋，9 层/2 梯 6 户	四房/110-113	54	0.61
合计			**2643 套**			**28.96**

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

KINGSWICK 经纬

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	12.14-12.15 感恩生活节暨超级业主月活动
		金地翠园	活动信息	12.21-12.22 火鸡宴
			活动信息	12.28-12.29 珲春 DIY
		美的绿城凤起兰庭	活动信息	12.7-12.8 积木奇趣客堂
			活动信息	12.14-12.15 大人物之夜活动
			活动信息	12.21-12.22 智趣屋手作课
		深业城	活动信息	12.7-12.8 DIY 尤克里里活动
			活动信息	12.14-12.15 DIY 香薰蜡烛
			活动信息	12.21-12.22 姜饼人 DIY
		顺德未来城	活动信息	12.7-12.8 儿童钢琴活动
			活动信息	12.14-12.15 儿童麦当劳活动
			活动信息	12.21-12.22 儿童拼图活动
		中铁建领秀公馆	活动信息	12.7-12.8 老铁好房节活动
	大良	华侨城・天鹅堡	活动信息	12.21-12.22 风水讲座
		华侨城云邸	活动信息	12.7-12.8 纸艺术课堂
			活动信息	12.21-12.22 趣味科学课堂和创意油画活动
		龙光天瀛	活动信息	12.7-12.8 音乐分享会、业主电影专场
			活动信息	12.21-12.22 皇家大马戏

区域	镇街	楼盘名称	活动类型	项目动态/折扣
			活动信息	12.28-12.29 暖冬烤全羊宴
		龙光玖龙郡	活动信息	12.14-12.15 小黄人主题活动
			活动信息	12.21-12.22 小黄人主题活动
		涛汇鎏金湾公馆	活动信息	12.7-12.8 彩泥 DIY
		中洲府	活动信息	12.7-12.8 风水师讲座、音乐汇演、摄影比赛
			活动信息	12.14-12.15 摄影比赛
			活动信息	12.21-12.22 摄影比赛
	容桂	雅居乐万象郡	活动信息	12.7-12.8 国学小课堂
			活动信息	12.14-12.15 超市大赢家
	伦教	保利中央公园	活动信息	12.28-12.29 贴画 DIY
		润汉公馆壹号	活动信息	12.7-12.8 香薰蜡片制作
西南部	勒流	禹洲朗廷湾	活动信息	12.7-12.8 拉斯维加斯活动

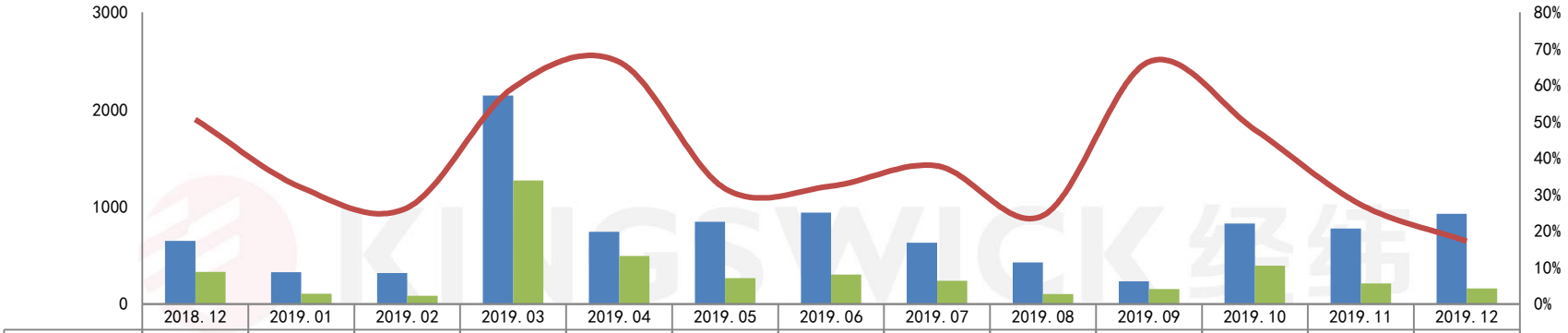
数据来源：经纬【中国】研究中心整理

3.6 本月开卖情况

3.6.1 顺德开卖货量及推售率

顺德住宅月度开卖货量及推售率对照表

单位：套



	2018.12	2019.01	2019.02	2019.03	2019.04	2019.05	2019.06	2019.07	2019.08	2019.09	2019.10	2019.11	2019.12
开卖货量	650	326	319	2145	743	845	939	629	426	232	827	776	927
成交套数	329	104	84	1271	493	267	303	238	103	154	395	211	159
推售率	51%	32%	26%	59%	66%	32%	32%	38%	24%	66%	48%	27%	17%

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（㎡）	折后单价（元/㎡）	价格升跌幅（元/㎡）	装修标准（元/㎡）	开盘当天成交折扣	当日成交（套）	消化率
北滘	合景天銮	2019/12/6	T14栋40层以下单位	185	三房	三房/86-105	22500-26000	——	单合同带装修	未知	17	9%
北滘	金地翠园	2019/12/7	1、2 座	108	三房 四房	三房/95 四房/124	21000-23000	——	单合同带装修	未知	22	20%
北滘	金辉优步大道	2019/12/7	11 栋	112	三房 四房	三房/96 四房/106	18000-19000	——	单合同带装修	未知	8	7%
大良	龙光玖龙郡	2019/12/7	3-2 栋	80	三房 四房	三房/89-97	11800-13900	——	单合同毛坯	99*99*98*98*98	33	41%
杏坛	自在城	2019/12/7	13 栋、19 栋	104	三房 四房	三房/92-95 四房 /110-113	10000-11000	——	单合同毛坯	98/99/99+团购价	16	15%
北滘	美的绿城凤起兰庭	2019/12/15	15单元144方梯腿	26	三房	三房/144	23500-24500	——	单合同毛坯	未知	6	23%
大良	涛汇明日鎏金湾公馆	2019/12/14	2 座	124	三房 四房	三房/95 四房/128	18000-21000	——	单合同带装修	未知	7	6%
均安	蓝光碧桂园锦泷湾	2019/12/20	1 栋	188	三房 四房	三房/86 四房/126	8600-11000	——	单合同带装修	未知	50	27%
住宅合计推货量：927 套						**成交（开盘当日）：159 套，推售率 17%**						

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（㎡）	预计均价（元/㎡）	备注
乐从	2020-1 月	保利天寰	5 座	186	建面 110-140	17000-19000/建面带装修	——
龙江	2020-1 月	龙悦江山	1 座、2 座	232	建面 90-117	15000-18000/建面带装修	吹风价
勒流	2020-1 月	禹洲朗廷湾	18 座	120	建面 90-116	12000-13000/建面毛坯	吹风价
合计				约 352 套			

数据来源：经纬【中国】研究中心不完全统计（完）

KINGSWICK 经纬

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

KINGSWICK 经纬