

# 价值故事线 三个核心脉络

读 城

读历史 品文脉

读 地

读差异 定产品

读 人

读客户 明需求

### “和”文化，源远流长

在南宋咸淳年间（约1241年前后），顺德就有羊额书院、义斋书院、九峰书院、薪斋书院等教育机构。

据现存资料统计，南宋到清末，顺德共出文举人2015人，其中44名文解元，12名武解元。按年代算，文解元宋代11人、元代2人、明代10人、清代21人。武解元明代2人、清代10人。从状元的单纯数量而言，顺德为广东最多。

自明景泰三年建立县学，后又有凤山书院等众多学府。县学以儒家经典为主要学习内容，培养了大量人才。通过科举，顺德学子进入仕途，他们在学习和实践中深入理解并传播儒家“和”文化。



状元堂

### 邻里相亲，宗族共荣

顺德祠堂始建可追溯到宋元时期，南宋后期，碧江八世祖苏显在大岗头建簪缨堂以祭祀始祖太尉公，可看作早期的代表

珠江三角洲有“顺德祠堂南海庙”之说，至今，碧江幸存的祠堂仅26座，其中省级文物保护单位2座、市级文物保护单位9座。

宗祠承载着家族先辈的智慧与精神，激励着后人。顺德不同姓氏、宗族之间和睦共处，共同参与乡村建设、文化传承。

### 同舟共济，团结一心

龙舟文化，佛山是国内首个“中国龙舟龙狮运动名城”，而顺德区是“全国龙舟之乡”，伴随着龙舟说唱、龙船饭等传统风俗传承至今。

顺德的龙舟竞渡，各村镇队伍齐心协力，在竞争中增进交流，赛后举杯言欢，展现团结和谐氛围。



陈氏宗祠



龙舟竞渡

### 依水而居，生态共生

顺德自宋代起就以“**鱼米花果之乡**”闻名，利用河网平原的地势，**果基鱼塘**、**桑基鱼塘**农业应运而生，二十世纪生丝出口就占了全省的80%以上，被誉为“南国丝都”。

桑基鱼塘是为充分利用土地而创造的一种“**塘基种桑、桑叶喂蚕、蚕沙养鱼、鱼粪肥塘、塘泥壅桑**”**高效人工生态系统**，种桑养蚕的收益比种粮食高很多，而且保护生态环境，是世界传统循环生态农业的典范，堪称中国农耕社会最为高级的农业形态



桑基鱼塘

### 天时 地利 人和

香云纱又名“**响云纱**”，本名“**苧纱**”，最早起源于宋代，是采用植物染料**薯莨**染色的丝绸面料，是世界纺织品中唯一用纯植物染料染色的丝绸面料，被纺织界誉为“**软黄金**”，已历经五百多年的历史沉淀。

香云纱的制作工艺复杂“**三蒸九煮十八晒**”需经过**绸缎准备、薯莨液制备、浸苧水、晾晒**等多道工序，数量稀少制作时间长，具有很高的收藏价值和文化意义

2008年被列入“国家非物质文化遗产”，是中国传统文化中的“非遗”瑰宝。



香云纱



## 《读懂顺德》

“顺德”有“顺天应德”之意。体现了一种顺应自然规律、遵循道德规范的美好愿望和价值取向，蕴含着深厚的传统文化底蕴，表达了人们对生活的美好期许以及对社会秩序、道德准则的和谐追求

和文化的传入、人与人之和、人与自然之和……

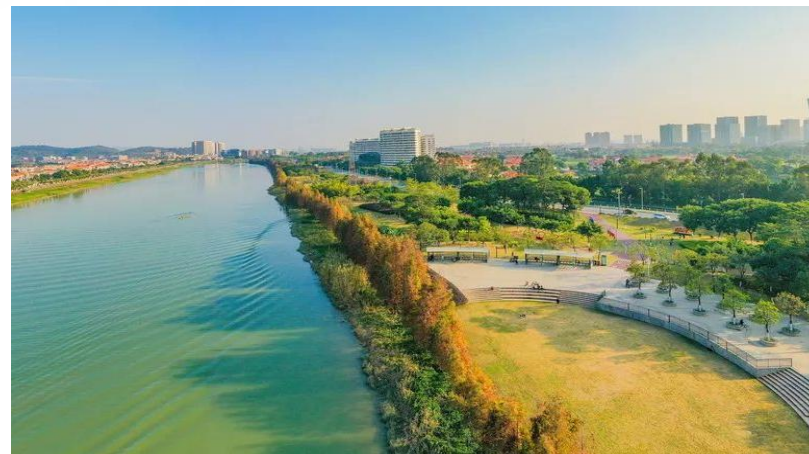
“和”，是顺德文化印记的上层建筑

### 水融北滘，人水融合

以水为名，因水而兴

北滘人与水共生，“滘”——河道分支或会合的地方，古时，北滘涌滘密布，因此而得名。

北滘境内有一百多条河涌经过，当地人爱把小河小涌称为“滘”，因此这里古称“**百滘**”，意为“百河交错、水网密集”。闻名于南宋，这里是三江水道交汇处，自古便是富庶之地，“**民夹水而居，百货辐辏**”，是顺德北部最繁华的圩市。



北滘水道

### 传统现代，交相融合

岭南和园园名“和”，取自老子《道德经》云“万物负阴而抱阳，冲气以为和”中的“和”，“和”上取中国古代哲学的核心名相，下取世俗生活的和顺美满之意，寓意和平盛世人创之。

岭南和园是传统岭南园林艺术的典范，园内亭台楼阁、假山池沼、曲径回廊，营造出清幽雅致的氛围。

和美术馆则是现代艺术的代表，独特的建筑设计，由安藤忠雄操刀，以清水混凝土打造出简洁而富有张力的空间。

这是中原古建筑“天圆地方”的传承，也是象征性纯几何学立体的交错而创造出具有岭南建筑文化特征、呈现光影礼赞的建筑风景



岭南和园



和美术馆

热衷“和文化”

## 粤港澳大湾区与黄金内湾融合

《三龙湾核心区》北滘在三龙湾规划中承担着**科技创新引擎、现代服务业中心、综合交通枢纽和宜居宜业新城**，而本案位于三龙湾永安路环镇路发展轴上，未来将直接承接规划红利。

《黄金内湾》2024年9月，广东省自然资源厅发布黄金内湾概念规划与设计国际咨询正式公告，涉及广州、深圳、珠海、佛山、东莞、中山6个地市，其中佛山陈村、北滘、**伦教、大良、容桂、佛山新城和桂城共7个镇街**，被纳入“黄金内湾”范围，北滘北滘镇作为佛山顺德区的经济强镇，在黄金湾规划中承担着打造**黄金岸线活力段、产业升级引领段、城市更新示范段、文化传承魅力段和生态宜居典范段**的重要任务，是推动黄金湾高质量发展的重要力量



三龙湾总体发展格局规划图



黄金内湾示意图

### 新旧融合，产业共荣

北滘镇在2022年GDP突破1000亿元大关，成为广东第二个“**千亿镇**”。北滘坚持制造业当家，拥有全球规模最大最齐全的白色家电全产业链和小家电产品集群。

传统行业和新兴行业的融合，北滘**传统家电行业**是“中国家电之都”的核心区域，拥有**全球最大的家电产业集群**，汇聚近**200家规模以上家电企业**，每年家用电器产量超过2亿件；

同时积极培育**新兴产业**，**高新技术企业数量超490家**，同时积极布局**机器人、现代农业等新兴产美的库卡，智能制造科技园、博智林机器人谷、海创大族机器人智造城**三大龙头项目在此集聚，形成“核心零部件—本体制造—系统集成”全产业链。2023年，顺德机器人产业集群成为全国唯一入选工信部“**中小企业特色产业集群**”的机器人领域代表。



美的总部



飞利浦家电制造基地



大族机器人智造城



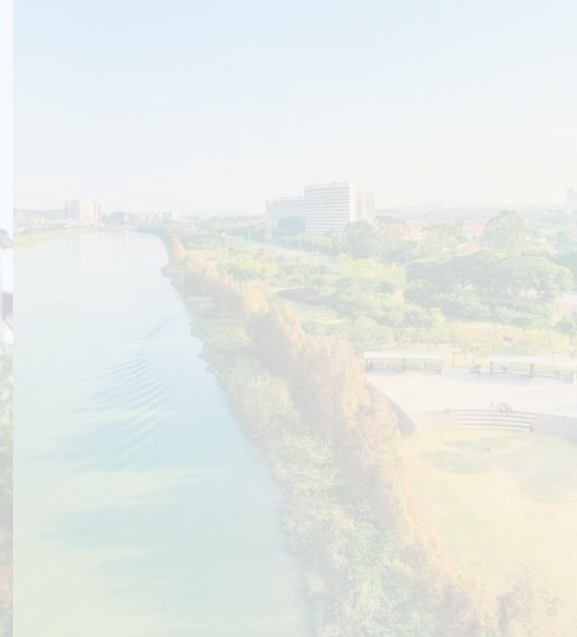
美的库卡智能制造科技园

珠联璧合，人才融合

- 截至2024年，北滘镇市场主体总量已突破4万户，按北滘镇常住人口44.54万人计算，北滘大约每10个人中就有1个老板。从市场主体产业结构分布来看，企业占45.25%，个体户占54.75%，民营经济发展活力十足。
- 2024年顺德企业100强榜单中，北滘镇以27家上榜企业和5693.37亿元的总营收遥遥领先容桂和大良，其中17家上市企业中约1.5万高管年收入突破百万。
- 高层次人才占顺德40%：10万为本科，2万为硕士，2000个博士，1.7万名“优粤人才卡”持卡人才，人才总量位居全区前列。

序列	公司	状态	主要经营业务	2021年营业收入	员工数量
1	美的集团	A股上市	家电、机器人、物流	约3434亿元	165,799名
2	精艺金属股份有限公司	A股上市	金属加工、贸易	约67亿元	506名
3	海川智能机器股份有限公司	A股上市	自动衡器	约3亿元	524名
4	星徽精密制造股份有限公司	A股上市	精密金属连接件	约37亿元	1,778名
5	惠而浦家电制品有限公司	A股上市	家电	约49亿元	4,632名
6	盈峰材料技术股份有限公司	A股上市	高端装备制造	约18亿元	13,363名
7	合康新能科技股份有限公司	A股上市	机械、设备及零部件	约12亿元	1,021名
8	万东医疗	A股上市	医疗器械	约12亿元	861名
9	美的置业	港股上市	房地产、物业	约737亿元	14,908名
10	威灵控股有限公司	港股上市	白色家电	约13亿元	9,000名
11	碧桂园	港股上市	房地产、机器人、物业	约5231亿元	116,608名
12	碧桂园服务	港股上市	物业	约288亿元	223,667名
13	贝壳家电有限公司	港股上市	家电	约2亿元	876名
14	博实乐教育集团	美股上市	国内、海外、校外辅助教育	约14亿元	3,025名
15	美的库卡	德股上市	机器人产业链	约162亿元	2,400名
16	科凡家居股份有限公司	A股IPO上市	家居	约6亿元	1,398名
17	德尔玛科技股份有限公司	A股IPO上市	家电	约30亿元	2,000名
合计				约10115亿元	562,366名

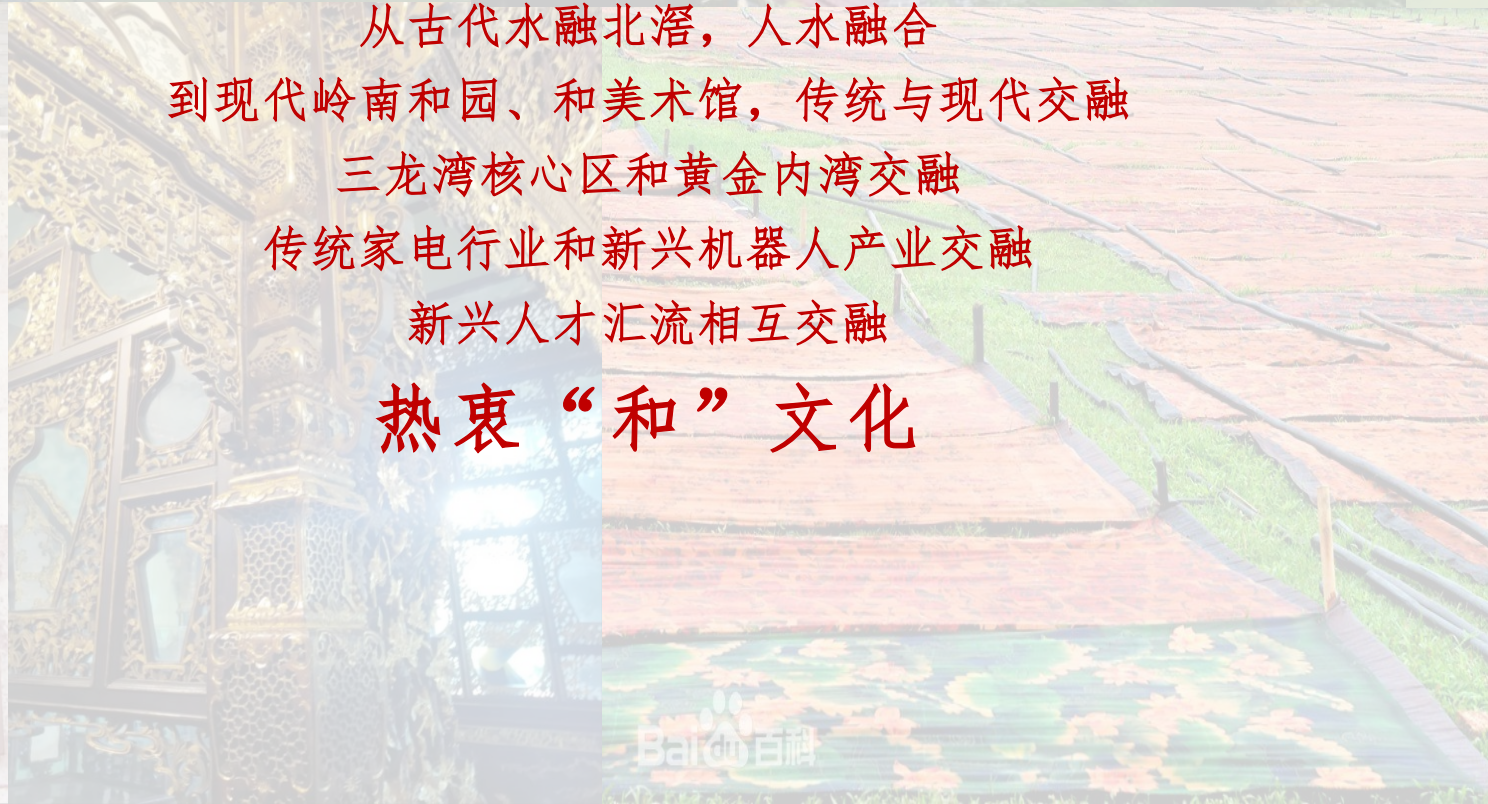




## 《读懂北滘》

从古代水融北滘，人水融合  
到现代岭南和园、和美术馆，传统与现代交融  
三龙湾核心区和黄金内湾交融  
传统家电行业和新兴机器人产业交融  
新兴人才汇流相互交融

热衷“和”文化



## 礼之用，和为贵，以和为贵

地块位于北滘简岸板块，家喻户晓为“简朝亮”，与**洪秀全**、**康有为同窗**，是清末民初广东著名学者和教育家，这位岭南大儒简朝亮是北滘社区简岸人，他提倡“**君子忧道不忧贫**”，开办“读书草堂”为寒门学子“传道授业解惑”，并一生致力于“**正人心，挽世风**”。

为纪念简朝亮，北滘镇在细海河畔原有的历史建筑“简竹居牌坊”和“六角亭”的基础上，修葺新建了简朝亮公园，营造良好的人文氛围。

简朝亮穷数十年精力疏证儒学经典，在其《论语集注补正述疏》《尚书集注述疏》等著作中，对儒家经典中关于“**和**”的思想有所传承和发扬。如《论语》中“**礼之用，和为贵**”，他在疏证过程中，会深入挖掘其内涵，强调礼的推行要以和为价值追求，认为**通过遵循礼来实现人与人、人与社会之间的和谐有序**是儒家的重要思想内涵



## 旧城西拓核心，生态健康城市示范区

整个片区定位为构建以**大美公园为生基底**、以**新兴产业为发展核心**、以打造全生命周期生活配套为建设重点的生态健康城市示范区。

按照规划，片区将总体形成“**一廊、三轴、四片区**”的空间格局。

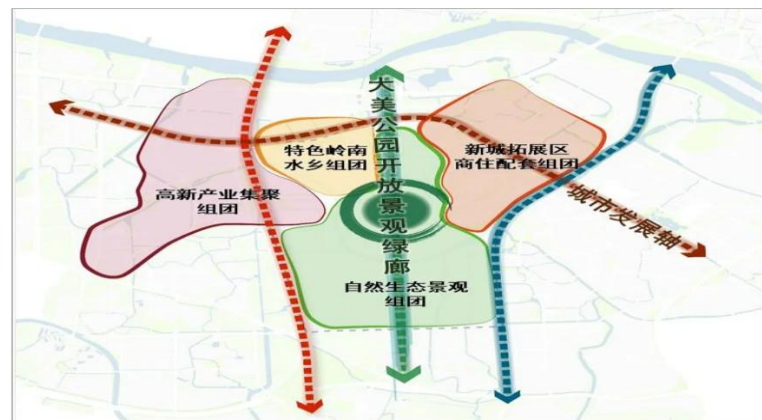
一廊即结合北侧工业区复垦计划，打通大美公园开发空间，形成南北向的开发景观绿廊；

三轴即结合林上路及环镇西路（伦桂路）串联各城市组团，形成南北向及东西向的城市发展轴；结合片区智慧物流的产业业态，依托广佛江珠高速形成干线交通产业联系轴；

四片区则为根据用地布局将规划区划分为“高新产业集聚组团、特色岭南水乡组团、新城拓展区商住配套组团、大美公园自然生态景观组团”等四个功能片区；



北滘生态城规划“一芯、五组团、田字轴”



大美生态中央公园板块规划

## 三公园环绕，生态共融

- **大美公园**，公园总面积约1.93万亩（约1286万 $m^2$ ），是顺德少有的万亩公园，以水网田野和精品园林为基础，锦鲤产业为纽带，以水-岛-鱼-园四大要素为园区的景观特色，打造一个水上田园生态综合体。
- **云璟运动公园**，一个兼具健身和休闲娱乐的综合性公园，有成年人的运动功能区，如篮球场、五人足球场；老年人的休闲娱乐区，如降糖点；还有亲子玩乐区，包括中央大草坪、小朋友的探索玩乐区 “儿童解码营地” 等
- **项目规划公园用地**，项目东北侧为公园规划用地。



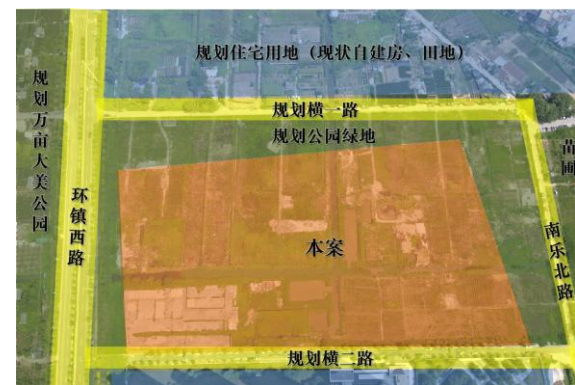
大美公园



云璟运动公园



云璟运动公园



规划公园绿地

## 配套赋能，未来 C 位

### 学府簇拥，优教领航

学校：小学入读北滘中心小学、承德小学（省一级），可摇号入读项目北侧华东师范大学附属顺德美的学校，均为顺德第一梯队学府。



### 轨网交织，瞬抵八方

交通：紧临环镇西路，主干道快速接驳，半小时内可通达禅城核心、千灯湖、以及广州南站。  
佛山地铁3号线，广州地铁7号线，轻松满足双城生活。



### 高配资源，醇熟可享

商业：3KM北滘新城商业圈，悦然广场、北滘商业广场、林上湾广场，满足多样生活需求。



### 医疗护航，生活无忧

医疗：北滘医院、和祐国际医院护航健康，生活无后顾之忧。



## 城央稀世，低密雅筑

- 北滘中心城区伦桂路东侧项目：久未曾见的城央低密墅地

早在1994年国家就开始对别墅进行控制，20多年来，一二线城市的“限墅令”更是层层升级，这让兼具城市繁华与低密宜居的墅院更加稀缺。

而本案，则是在顺德北滘断供16年后的首个稀缺+城央地块，容积率仅1.2，10分钟可达北滘新、旧城区，一路之隔万亩大美公园，都市绿肺、完善配套、城央稀缺，三者叠加的低密社区。



顺德碧桂园  
1991年



半岛碧桂园  
2003年



君兰高尔夫  
2008年



海琴水岸  
2008年

# 《读懂土地》

旧城西拓核心、人文生态核心、教育医疗核心、稀缺核心

## 北滘的新芯、生活的焕新

绿城北滘第三子，北滘传世稀墅  
出则繁华、入则繁花

基于60组深度客户访谈，以地缘高改为核心，主力以北滢陈村个体老板/私企业主、高级公务员及产业高管为主，70%家庭年收入超过80万，以四口之家及三代同堂家庭为主，客户年龄集中在40-50岁。

内容		核心结论
研究方案		凤起兰庭商墅客户访谈+周边别墅自有意向客+政府委托方推荐意向客
样本选择		<b>定量：</b> 50组，选取周边别墅意向业主等，其中工作地点分布，北滢（新城+碧江）占比76%，陈村占16%，以三、四口及三代同堂家庭为主。 <b>定性：</b> 10组客户，选取周边项目已购客户/意向客户，覆盖地缘优越家庭型和高端传承世家。
核心结论	基本认知	地段价值认知：临近北滢主城，大美公园及市政公园环境加持，需补上内部配套；
		置业目的：解锁别墅体验、别墅复购兼顾一定子女分巢，面积/环境改善为主，别墅长期作为北滢板块高端物业认知，早期产品集中在北滢新城和顺碧组团，设施老化整改难度大，需求新别墅产品。
		价格认知：普遍认为项目售价600-850万，折合均价2.6-2.8万元/m <sup>2</sup> ，但如果有关较好产品营造能力，价格可适当上浮。
	客户白描	主力客群北滢地缘个体户私企主、美的及制造产业上下游高管，以及相邻镇街企业主；客户年龄集中在40-50岁。
	家庭收入	家庭年收入集中在50-120w（56%），尤其集中在80-120w（32%） 客户首付资金大部分来源房屋置换，占比54%，自有资金资金比例约40%
	价格预期	63%以上客户预算在500-800w，首付预算集中在100-300w（81%）
	产品面积需求	面积需求200-250m <sup>2</sup> 占比20%，250-300m <sup>2</sup> 占比40%，300-350m <sup>2</sup> 占比30%，350m <sup>2</sup> 以上占比10%
	敏感点排序	花园 > 户型使用率 > 建筑立面 > 社区大门 > 小区会所 > 主题园林 > 地库精装
	装修风格	别墅风格喜好新中式占比55%，现代占比37%
	置换原因	拆改难、无地下室、车位不足、居住功能改善、地段改善、景观改善、配套改善、小区旧、户型使用率低
	功能区需求	温泳池、健身房、茶室、瑜伽室、私宴厅、图书馆

- 目标客户：主力为以北滘陈村个体老板/私企业主、高级公务员及产业高管，为城市富绅。
- 房屋价值观：人生处在家庭外显型，注重家人陪伴、生活环境。置业别墅主要从家庭成员独立生活尺度考虑，部分有家庭传承考量。渴望从立面和门楼彰显身份，同时关注私人地下室和花园空间等家庭生活空间。

杨小姐，36岁，土生土长顺德人

- 已婚五口之家，一个4岁的小孩，有二胎打算，从事保险金融类工作，丈夫从事销售业务类，平时广州顺德两边跑；家庭年收入60-80万元；
- 现居住楼盘及户型：现居丽景花园155m²四房，已购碧桂园凤凰台230m²联排；
- 置业目的：高层住了很多年，想换个大点的空间满足别墅的生活体验，小孩还比较小，现在老人身体还比较健康可以带下，且有二胎打算，未来家庭人口会比较多，需要给每个人都留空间；希望距离北滘新城配套不要太远；
- 置业楼盘及户型：2023年下旬入手，230m²联排中间位，总价570万左右；长辈和自有资金支持给了首付；
- 置业逻辑还原：
  - 1、北滘置业原因：自己工作较稳定，距离自己和丈夫的工作地方比较近，想改善一家人生活，未来发展前景也还行；
  - 2、购买碧桂园凤凰台原因：靠近北滘市区，配套距离比较好，一手户型可以直接装修，总价在整个片区算比较便宜；
  - 3、对本地块看法：北滘外围，生活配套一般，地段不显高档，内部需要做一定的提升；。

徐先生，48岁，湖南人，

- 在北滘生活超过二十年，老婆是土生土长北滘人；已婚六口之家，和老人家一起住，一个小孩在读大学，另一个在上高中；自己在北滘下游镇街开化学类工厂，具体位置未透露，老婆退休在家做家庭主妇；家庭年收入100-150万元左右；
- 现居住楼盘及户型：顺德碧桂园豪园，260m²联排别墅，同时在君兰江山有高层物业，面积未透露；
- 置业目的：高层和别墅都住过，觉得别墅的体验比较好，后面资金方面还是偏向买别墅；一方面想买来改善环境和面积，住得舒服就搬过来，小孩后面结婚，可以把别墅留给儿子去住；
- 置业楼盘及户型：早期购买碧桂园豪园联排别墅，后面君兰江山开盘后购入；
- 置业逻辑还原：
  - 1、北滘置业原因：工厂在附近，老婆也是土生土长北滘人，子女和老人都在这边长期生活；
  - 2、购买碧桂园豪园原因：当时购入价比较便宜，1万多一平，距离自己生活圈子比较近；
  - 3、对本地块看法：北滘的中心边缘位置，生活配套不足但可以通过开车来解决，周边公园环境还可以，方便老人散步。

## 顺德富绅&amp;时代新贵

地缘性客户  
北滘地缘置换

久住北滘的地缘客户，对于土地拥有强烈的眷恋。板块内二手小区密度高，受居住品质欠缺、家庭人员增加或新家庭成立有置换、分巢需求，受地缘情节驱动，首选周边置业

业缘性客户  
附近私营老板/个体户/骨干

北滘及陈村镇街制造产业老板、美容、体制内骨干（医院/学校/律师），社会中坚力量，拥有良好的学识和社会阅历，向往更加先进国际的生活方式

行业分类	聚焦客群类别	基数预估	年收入
上市企业	北滘上市企业高管	0.2w (56万上市员工中0.3%)	100-150万元
私营企业	家电上下游业主、小老板	0.4w (4万市场主体中10%)	80-120万元
体制内、事业编	体制内骨干 体制内、事业编 (公务员、老师、医生)	0.2w (体制内事业编人员约2万，骨干占10%)	60-80万/年
高级服务业	专业人士 (律师、会计师)	0.05w (专业服务类群体约5000人，头部占10%)	40-100万/年

## 高端传承世家型：门楣显赫，薪火相传

**生活观** 家庭观念强，注重家庭和睦，生活高品质，注重休闲文化体验，注重家族的传承以及家族的荣耀。

**居住观** 改善型需求/子女分房置业需求，注重外观美观，风水格局，注重家庭的隐私。

### 生活方式

- 注重家庭观念，喜欢聚餐
- 对生活品质有较高要求，注重高端文化体验如高尔夫、骑马等等

### 价值层面

- 通常拥有庞大的家族财富，重视家族企业的传承和可持续发展
- 回归家庭，更加注重亲情的维系，强调家和万事兴

### 会客展示

- 看重风水，注重户型风水格局
- 注重外立面设计感与品质感

### 户型展示

- 注重个人隐私
- 注重房间与房间的隐私与隔音性

## 地缘优越家庭型：圈层越级，安居乐业

**生活观** 家庭观念强、注重家庭和睦，重视子女家庭教育以及社会圈层，注重三代同堂，喜欢在花园休闲娱乐。

**居住观** 重视外部生活配套，内部对园林社交空间、户型空间尺度感、会所功能性有需求。

### 生活方式

- 向往别墅庭院生活，距离居住工作区域近

### 价值层面

- 注重家庭孩子的教育
- 重视家庭的圈层

### 会客展示

- 注重园林空间的享用
- 注重会所的功能性的运用

### 户型展示

- 三代同堂居住空间，每层是独立的生活空间。
- 对前后花园需求，地上的花园空间需求大

# 《读人》

顺德富绅&时代新贵

注重“合”文化

他们向往家庭和睦、薪火相传

他们向往圈层越级、安居乐业

绿城匠心打造稀缺高改别墅大盘，为北滘焕新更高阶的生活

人生进阶，圈层改善

读城

读地

读人

顺德

和 文化传入  
人与人之和  
人与自然之和

板块之核

生态之核

门楣显赫，薪火相传

圈层越级，安居乐业

北滘

传统艺术与现代艺术之和  
传统行业与新兴产业之和  
双湾之和  
人才之和

发展之核

稀缺之核

顺德富绅&时代新贵

“和”文化

“核”文化

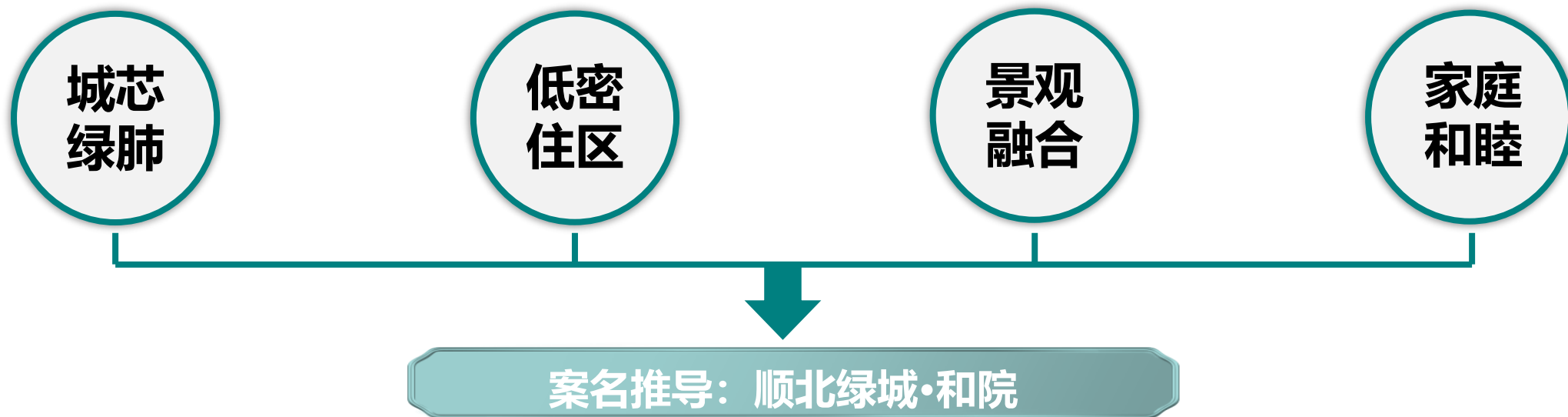
“合”文化

提炼“三读”的价值IP

以和为贵，院藏天下

## 绿城“庐”系：根植于城市文化肌理，尊重在地文化基因

城市精神与文化的人居表达，在水韵文化的肌理之上，完成在地定制  
2024 年该系首次来到顺德北滘



### 案名解析

顺德人【以和为贵】，本案取其“和”，有致敬当地文化之意，亦有将自身作为北滘继“和园”、“和美术馆”后的第三座地标的意义。

“院”则体现出产品的鲜明属性，对于有天有地生活形态的注脚，明确项目的产品属性。

案名主旨体现“顺德当地人文”、“自然与文脉结合”、“现代东方”三大核心卖点。