世联行 让更多的人享受真正的地产服务 顺德/ 市场月报

顺德 2019 年 11 月房地产市场报告

月　　刊：201911

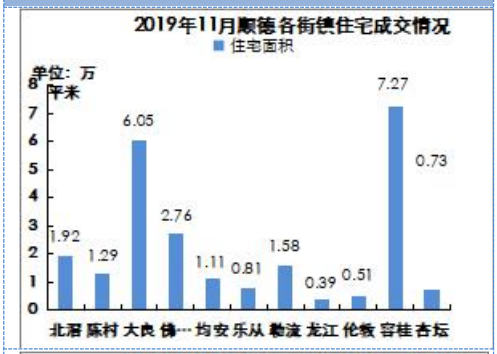
报告出品：世联地产市场研究部

撰 写 人：黄竞乐

撰写日期：2019-12-05

土地市场遇冷　住宅供应量上涨

市场走势



相关报告

《北京 2019 年 11 月房地产市场报告》

《上海 2019 年 11 月房地产市场报告》

《广州 2019 年 11 月房地产市场报告》

市场监测报告系列

周报、月报、季报、年报

内容摘要：

宏观经济：据国家统计局网站消息，2019 年 10 月份，全国居民消费价格同比上涨 3.8%。其中，城市上涨 3.5%，农村上涨 4.6%；食品价格上涨 15.5%，非食品价格上涨 0.9%；消费品价格上涨 5.2%，服务价格上涨 1.4%。1—10 月平均全国居民消费价格比去年同期上涨 2.6%。

10 月份，全国居民消费价格环比上涨 0.9%。其中，城市上涨 0.8%，农村上涨 1.2%；食品价格上涨 3.6%，非食品价格上涨 0.2%；消费品价格上涨 1.4%，服务价格持平。

地方政策：

1、佛山禁止商业、办公用房以公寓用语进行销售近日，佛山市住房和城乡建设局发布《加强服务型公寓建设管理规范商业、办公类项目销售行为的通知》(征求意见稿)。通知指出，除服务型公寓外的商业、办公类项目，房地产开发企业及经纪机构不得在商业、办公用房销售过程中以“公寓”“公馆”“×房×厅”等用语或设置具有居住功能的样板房误导消费者。根据通知，在商业用地上建设的服务型公寓，其计容建筑面积占商业计容建筑面积比例不得超过 20%；其他用地性质兼容商业的，服务型公寓建筑面积不得超过商业计容建筑面积的 30%。各区政府可根据区域发展要求，在符合城市规划的前提下，进一步确定本区域内服务型公寓式的设置区域和可建比例。

2、佛山本科及以上学历人才首套购房不受户籍、社保缴存限制！11 月 29 日佛山市人社局官网消息，佛山市人社局和佛山市住建局联合发布关于进一步完善人才住房政策的补充通知，并设置 4 种优粤佛山卡供不同级别的人才申领，计划在全市范围共发放 99 万张。

总体看顺德土地市场，11 月佛山商住地成交情况，土地市场”冷到极点”，7 宗出让地块仅仅成交 2 宗，其中 5 宗未成交地块中，2 宗流拍，3 宗提前撤牌,开发商拿地意愿走低。，一手住宅共成交 2429 套，成交面积为 27.15 万㎡，环比下降 5.2%。但住房批售面积 37.52 万平米，环比却增长了 100.67%，市场存量加大。

深圳世联行地产顾问股份有限公司　版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

市场综述 summarize

一级市场：

2019 年 11 月，顺德区本月流拍两宗商住用地，未有商住用地成交。

二级市场：

2019 年 11 月，顺德住宅市场批售面积 46.96 万平米，环比上涨 151.1%。

一手住宅共成交 2429 套，成交面积为 27.15 万㎡，环比下降 5.2%。

从区域成交量看，11 月容桂领先其它镇街，共成交了 7.27 万平米，其次是大良和佛山新城分别成交 6.05 和 2.76 万平米；总体来说，11 月份顺德一手住宅成交市场成交较为平稳，但供应量明显加快。

市场资讯 information

1. 市场热点

1.1 佛山本科及以上学历人才首套购房不受户籍、社保缴存限制！

11 月 29 日佛山市人社局官网消息，佛山市人社局和佛山市住建局联合发布关于进一步完善人才住房政策的补充通知。这次发布的《通知》主要内容有两条，第一条为“认定为优粤佛山卡 A 卡、B 卡、C 卡、T 卡的人才，享受我市户籍人口购房政策”。今年 9 月，佛山市人力资源和社会保障局正式印发了《优粤佛山卡服务管理暂行办法》，当中将佛山人才主要分成了四个类别，A 卡为尖端人才，B 卡为高级人才，C 卡为中初级人才，T 卡为特色人才，并设置 4 种优粤佛山卡供不同级别的人才申领，计划在全市范围共发放 99 万张。

被解读为限购松绑的则是第二条，“在佛山市工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的人才，首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制。”《通知》指出，该政策的具体操作指南将另行制定。按照佛山此前的限购政策，自 2017 年起，佛山对禅城全区、南海桂城街道、大沥镇、里水镇、顺德北滘等 8 个区域的商品住房实施限购，本市户籍限购两套，非本地户籍的仅限购一套，且需在两年内累计缴纳一年社保。

1.2 佛山禁止商业、办公用房以公寓用语进行销售

近日，佛山市住房和城乡建设局发布《加强服务型公寓建设管理规范商业、办公类项目销售行为的通知》(征求意见稿)。通知指出，除服务型公寓外的商业、办公类项目，房地产开发企业及经纪机构不得在商业、办公用房销售过程中以“公寓”“公馆”“×房×厅”等用语或设置具有居住功能的样板房误导消费者。根据通知，在商业用地上建设的服务型公寓，其计容建筑面积占商业计容建筑面积比例不得超过 20%；其他用地性质兼容商业的，服务型公寓建筑面积不得超过商业计容建筑面积的 30%。各区政府可根据区域发展要求，在符合城市规划的前提下，进一步确定本区域内服务型公寓式的设置区域和可建比例。

2. 宏观市场

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

2.1 佛山“三旧”改造新政下月起实施

2020 年 1 月 1 日起，最新印发的《佛山市人民政府关于深化改革加快推动城市更新（“三旧”改造）促进高质量发展的实施意见》（下称《实施意见》）将正式实施。《实施意见》包括 26 条具体措施，其中 19 条是对省最新政策的引用和细化，7 条是结合我市实际进行的补充完善。佛山日报记者日前专访市城市更新局局长丘胜辉，解读最新政策亮点。

佛山“三旧”改造已开展 12 年，改造规模和成效在全省名列前茅，在盘活存量土地资源、节约集约利用土地方面发挥了积极作用。当前，我市“三旧”改造到了“啃硬骨头”的关键时期，面对当前高强度开发与高质量发展之间的矛盾、城市品质和形象仍有待提升，以及以人民为中心切实增强市民获得感的要求，《实施意见》从规划管理制度、审批机制、连片改造、降低成本、司法保障等方面，解决“三旧”改造中的重点难点堵点。

我市 7 条补充完善的措施

1.城市更新单元规划应以街坊为编制单位

2.拆除重建类城市更新项目的认定

3.优化公益性用地的供给和落实

4.优化旧厂房完善用地手续报批

5.优化场地环境调查评估

6.优化城市更新单元规划审批

7.加大土地出让金优惠力度

2.2 佛央行降息，房贷利率首次下降，购房贷款宽松

2019 年 11 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 4.15%，5 年期以上 LPR 为 4.80%，相比上个月双双下降 5 个基点。

对购房者来说，此举更大的作用，是对银行。因为，央行送出的红包，能不能转化成企业和消费者的红利，就要看银行能否也同时降低利率，至少可以下浮利率或将原来上浮利率的调整为不上浮利率。否则，政策产生的红利就全部为银行所吸收了，成为银行的效益。从总体上讲，这是一次有利于降低小微企业和居民负担的降息政策，用好了，是能够产生积极的作用的。关键就看政策的传导是否顺畅，银行能否严格按照政策的要求落实。落实了，政策作用很大。落实不好，政策作用就打折扣。此前出台的各种政策，在落实中打折扣的并不少。今年以来在监管层的强烈要求和严厉监管下，有了一些好转。但是，仍然存在不少问题。因此，需要进一步加大政策的落实力度，给商业银行更多的政策传导压力，确保政策不折不扣落实。

2.3 住建部等六部门开展整治住房租赁中介机构乱象工作

11 月 22 日，住房和城乡建设部等六部门开展整治住房租赁中介机构乱象工作，开通并畅通了投诉举报专线。天津市住房和城乡建设委员会房地产市场监管处处长关静介绍，他们就由此调查处理了天津源丰万家房屋租赁有限公司、天津茱萸湾老年服务集团有限公司以虚假房源对外出租的行为。该行为涉嫌欺诈，已由公安机关立案调查。

今年 6 月到 10 月底，已排查住房租赁中介机构 42329 家，查处违法违规住房租赁中介机构 4091 家，通报

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

曝光违法违规典型案例 2769 起。

北京、杭州、合肥等地陆续研究出台整治住房租赁中介机构乱象制度规定。把“当下改”与“长久立”结合起来，健全工作机制，把专项整治中形成的好经验好做法用制度形式固化好，促进住房租赁市场健康发展，巩固专项整治成果。

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

市场分析 analysis

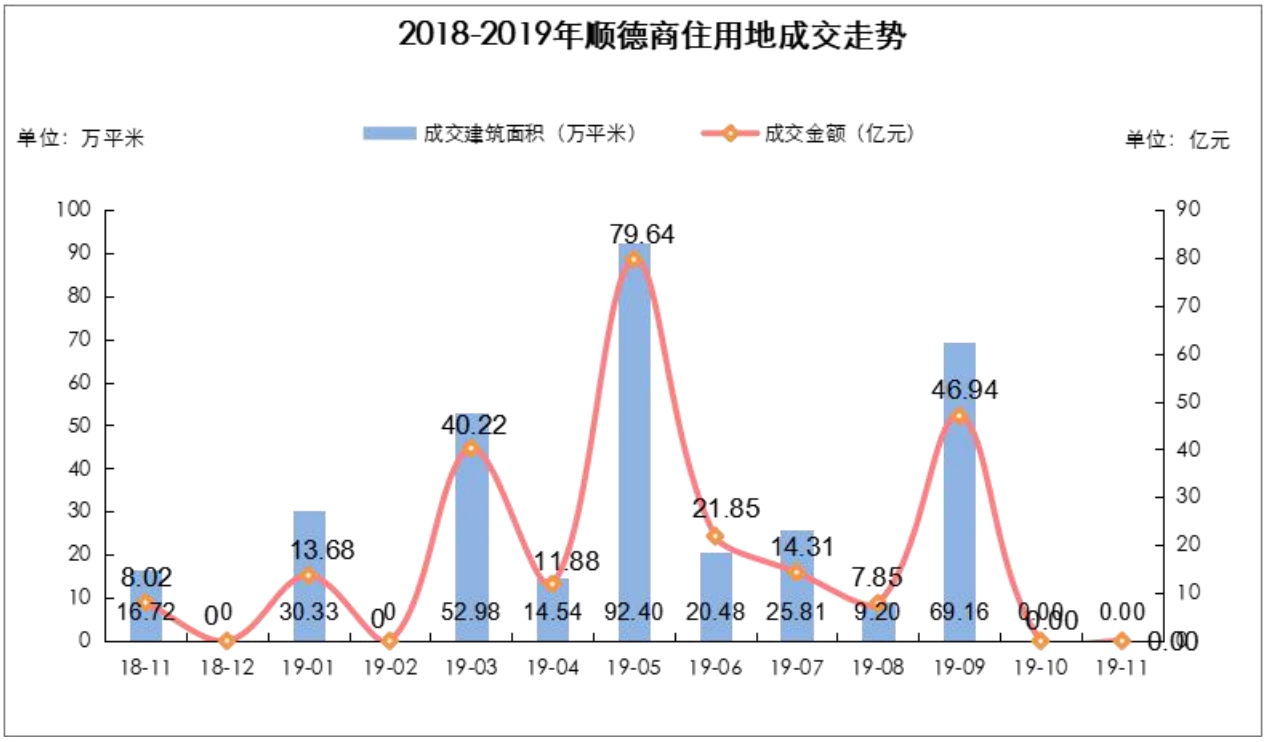
1. 一级市场

1.1 成交分析

2019 年 11 月顺德房地产市场土地成交一览表

镇街	土地类型	成交宗数	总占地面积(万平米)	总成交价（万元）
——	——	——	——	——
总计		——	——	——

【分类标准：土地利用现状分类 GB/T 21111–2007；数据来源：世联数据平台】



【数据来源：世联数据平台】

2019 年 11 月，顺德区本月流拍两宗商住用地，未有商住用地成交。

1.2 供应分析

2019 年 12 月顺德房地产市场土地供应一览表

镇街	土地类型	推出宗数	总占地面积	总建筑面积

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

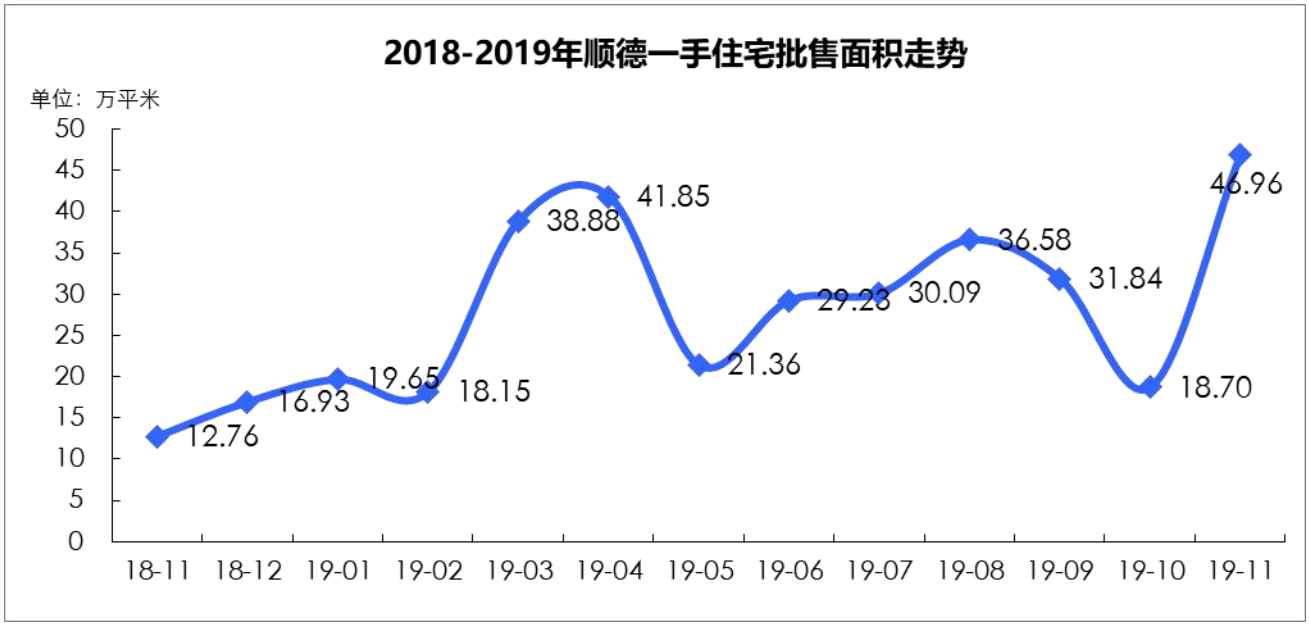
			(万平米)	(万平米)
大良	商住	1	4.67	14.02
均安	商住	1	6.94	20.80
龙江	工业	1	7.30	25.54
容桂	商住	1	1.34	4.68
容桂	商业	1	7.64	18.04
杏坛	工业	2	4.28	12.85
总计		7	32.17	95.93

【分类标准：土地利用现状分类 GB/T 21111–2007；数据来源：世联数据平台】

2019 年 12 月，顺德区本月新增 7 宗土地供应，其中工业 3 宗，商服用地 4 宗，总建筑面积合计 95.93 万平米。

2. 二级市场

2.1 供应分析

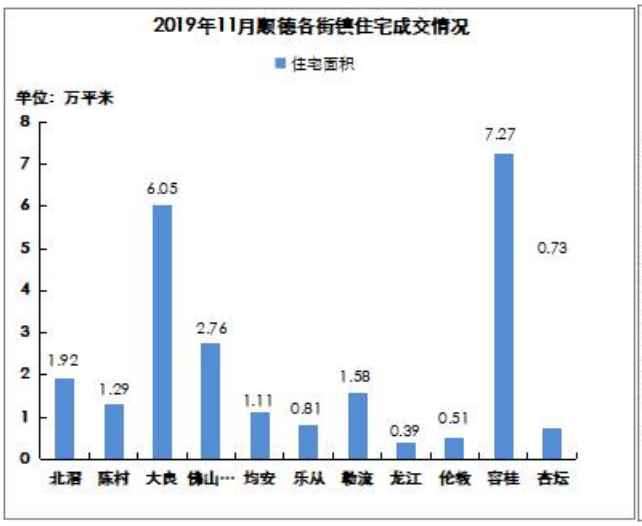


【数据来源：世联数据平台】

2019 年 11 月，顺德住宅市场批售面积 46.96 万平米，环比上涨 151.1%。

2.2 成交分析

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

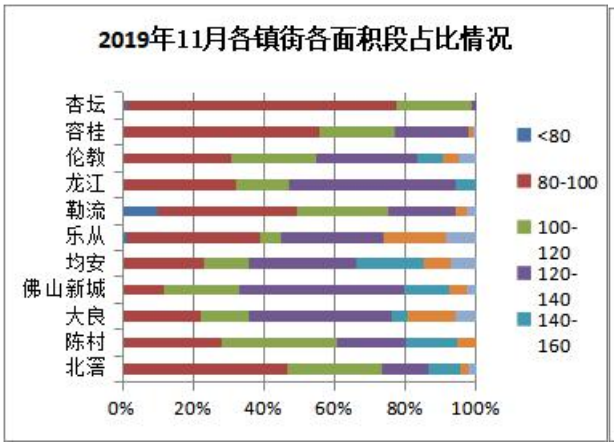


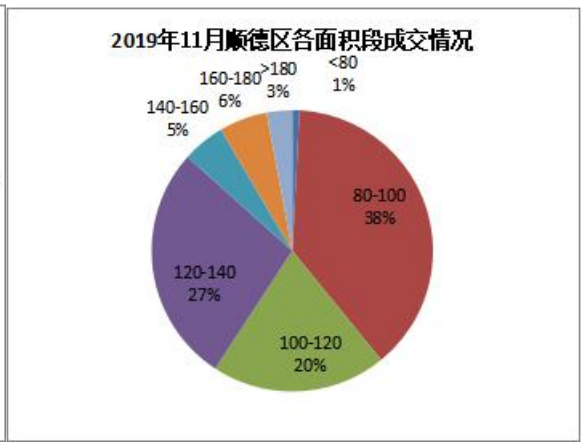
（备注：受顺德网站数据迁移影响，5 月顺德各镇街住宅成交统计时间：5.1–5.15）

【数据来源：世联数据平台】

一手住宅共成交 2429 套，成交面积为 27.15 万㎡，环比下降 5.2%。

从区域成交量看，11 月容桂领先其它镇街，共成交了 7.27 万平米，其次是大良和佛山新城分别成交 6.05 和 2.76 万平米；总体来说，11 月份顺德一手住宅成交市场较为平稳，但供应量明显加快。





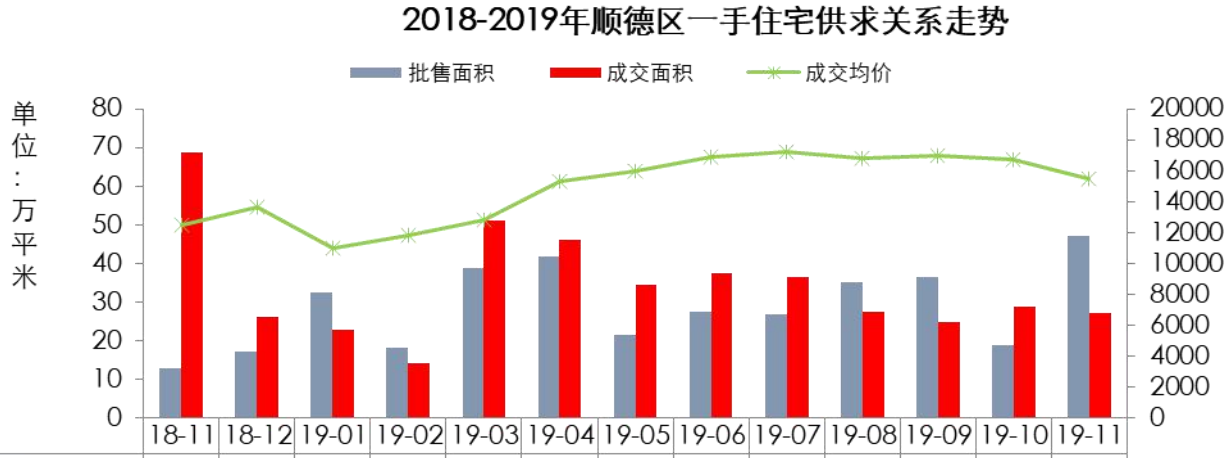
【数据来源：世联数据平台】

从各面积段成交占比来看，顺德区本月建面 80–100 ㎡绝对刚需型产品及 100–120 ㎡刚需刚改型产品为主导。

从镇街占比看，多个镇街成交主力为 80–100 ㎡绝对刚需型产品，以杏坛、容桂两镇该户型成交数可以去到整体成交量的一半以上，其次为 100–120 ㎡刚需刚改型产品，而龙江、佛山新城和大良 120–140 改善型户型占比更高。

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

2.3 批售比分析



	18-11	18-12	19-01	19-02	19-03	19-04	19-05	19-06	19-07	19-08	19-09	19-10	19-11
批售面积	12.76	16.93	32.48	18.15	38.68	41.86	21.36	27.42	26.73	35.18	36.57	18.70	46.96
成交面积	68.80	26.14	22.90	14.17	50.99	46.16	34.54	37.32	36.53	27.38	24.66	28.64	27.15
成交均价	12442	13631	10966	11809	12836	15275	15934	16893	17213	16784	16950	16677	15476

【数据来源：世联数据平台】

供求下滑，价格微张，11 月份顺德区，供销比为 1.72：1 ，本月供给量明显大于市场需求，市场存量增加。

2.4 成交排名 TOP10 楼盘分析

顺德一手住宅签约成交量排名 TOP10 楼盘成交总量达 2105 套，占全区成交总套数 66%。

从区域分布来看，成交前十强楼盘中碧桂园凤凰湾约占半数。

2019 年 11 月顺德房地产市场成交排名 TOP10 楼盘一览表

排名	项目名称	区域	签约套数	签约面积
1	碧桂园凤凰湾	容桂	519	59244
2	泰禾佛山院子	佛山新城	344	37936
3	顺德龙光玖龙府	勒流	111	11555
4	逸豪星座居	佛山新城	82	11817
5	华侨城天鹅湖	大良	70	9323
6	保利天寰	佛山新城	67	7762
7	颐安·灏景湾	容桂	56	6181
8	保利碧桂园悦公馆	大良	56	6674
9	龙光天瀛	大良	46	5404

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

10	合景天銮	北滘	40	4482

【数据来源：世联数据平台】

开盘快讯

News Flash

2019 年 11 月顺德房地产市场开盘情况

镇街	项目名称	开发商	推售楼栋	户型面积	销售情况（销售率）	开盘时间	实收均价
佛山新城	华润置地悦里	华润	8 座	123-144 ㎡	总共推出 128 套，当天去化约 40 套，去化率 31%	11 月 9 日	均价 17000-18500 元/m²（精装）
杏坛	万科金域学府	万科	7 座	80-106 ㎡	总共推出 174 套，当天去化约 5 套，去化率 3%	11 月 1 日	均价 13000 元/m²（毛坯）

【数据来源：世联数据平台】

深圳世联行地产顾问股份有限公司 版权所有
Copyright 2010 WORLDUNION All Rights Reserved

世联行

世联成立于 1993 年，是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构。2007 年，世联整体改制，成立深圳世联地产顾问股份有限公司。2009 年 12 月 28 日，世联在深圳证券交易所成功挂牌上市，成为首家登陆 A 股的房地产综合服务提供商。

经 20 年的发展，世联成为全国性的房地产服务提供商，超 15000 名员工，为近 2 万家开发商提供专业的营销代理及顾问咨询服务，为 600 万个家庭实现置业梦想！2014 年，世联以每天 8.2 亿的成交额，成为境内代理销售额首破 3000 亿的房地产服务商，在 13 个核心城市销售额也已超百亿，并以市场份额 4.5%的绝对优势领跑地产服务行业。

2014 年，世联正式更名为“深圳世联行地产顾问股份有限公司”，简称“世联行”。世联行基于客户价值，坚持轻资产服务品牌的固有形式，不断强化持续推动中国房地产市场发展的服务力量，将公司单一互相分割的业务打造成多种业务交叉融合的一站式服务平台,建立基于大数据和移动互联网的置业者服务系统、世联信贷互联网金融平台，打造集顾问、金融、物管等多项业务为一体的服务平台。为客户提供一站式、平台化、交叉交互式的轻资产房地产服务（包括顾问、资产管理、销售、金融、估价等服务）！

深圳世联行地产顾问股份有限公司
深圳市罗湖区深南东路 2028 号
罗湖商务中心 12 楼
电话：0755-2216 2800
传真：0755-2216 2900
邮编：518001

深圳市世联行房产地经纪有限公司
深圳市罗湖区深南东路 5047 号
深圳发展银行大厦 10 楼
电话：0755-2216 2666
传真：0755-2216 2902
邮编：518001

广州市世联房地产咨询有限公司
广州市天河区珠江新城平云路
广电平云广场 B 塔 11 楼
电话：020-38972777
传真：020-3879 9392
邮编：510620

佛山世联房地产顾问有限公司
佛山市禅城区季华四路
创意产业园 7 号楼 301
电话：0757-8312 1993
传真：0757-8312 1980
邮编：528000

世联房地产咨询（惠州）有限公司
惠州市惠城区江北沿江二路
富力国际中心 21 楼 11 室
电话：0752-281 7800
传真：0752-278 0566
邮编：516000

珠海世联房地产咨询有限公司
珠海市吉大海滨南路 47 号
光大国际贸易中心 12 楼 1202 室
电话：0756-332 0500
传真：0756-332 0700
邮编：519015

长沙世联兴业房地产顾问有限公司
长沙芙蓉中路二段 80 号
顺天国际财富大厦 3605 号
电话：0731-8823 2555
传真：0731-8823 0909
邮编：410005

昆明世联卓群房地产经纪有限公司
云南省昆明市五华区三市街
柏联广场 A 栋 13 层
电话：0871-3626539
传真：0871-3615052

郑州世联兴业房地产咨询有限公司
郑州市金水区金水路 226 号
楷林国际 19 楼 1910 室
电话：0371-8613 3608
传真：0371-8613 3609
邮编：450002

宁波世联房地产咨询有限公司
宁波市海曙区和义路
万豪中心 1202 室
电话：0574-8389 9053

东莞世联地产顾问有限公司
东莞市南城区元美路
华凯广场 A 座 908-916 单元
电话：0769-2312 5188
传真：0769-2280 6611
邮编：523071

南昌世联置业有限公司
南昌市红谷滩新区红谷中大道 1326 号
江报传媒大厦五层西南单元
电话：0791-853 0818
传真：0791-853 0808
邮编：330038

南宁世联房地产咨询有限公司
南宁市青秀区金湖路 59 号
地王国际商会中心 30 楼 C-D 座
电话：0771-801 1619
传真：0771-801 1629
邮编：530000

厦门世联兴业房地产顾问有限公司
福建省厦门市思明区莲岳路 1 号
磐基中心商务楼 8 楼 02-09 单元
电话：0592-812 5288
传真：0592-812 5280
邮编：361012

福州世联房地产顾问有限公司
福州市五四路 158 号
环球广场 A 区 19 楼 04-05 单元
电话：0591-8850 5533
传真：0591-8850 5511
邮编：350001

贵阳世联房地产顾问有限公司
贵阳市南明区新华路
富中国际广场 16E
电话：0851-558 7338
传真：0851-558 7339
邮编：550000

上海世联房地产顾问有限公司
上海市闸北区天目西路 218 号
嘉里不夜城第一座 38F
电话：021-5108 0200
传真：021-5108 0222
邮编：200070

杭州世联房地产咨询有限公司
杭州市天目山路 294 号
杭钢冶金科技大厦 10 楼
电话：0571-2888 2029
传真：0571-2888 3990
邮编：310007

武汉世联兴业房地产顾问有限公司
武汉市江汉区建设大道 847 号
瑞通广场 B 座 19 层及 21 层
电话：027-6883 8880
传真：027-6883 8830
邮编：430032

大连世联兴业房地产顾问有限公司
大连市中山区中山路 136 号
希望大厦 1202 室

传真：0574-8389 9066
邮编：315010

合肥世联投资咨询有限公司
合肥市政务区东流路 999 号
新城国际 B 座 10 楼
电话：0551-6563 3800
传真：0551-6563 3806
邮编：230031

南京世联兴业房地产投资咨询有限公司
南京市白下区汉中路 1 号
国际金融中心 16 楼 A 座
电话：025-8699 8600
传真：025-8699 8642
邮编：210000

深圳世联房地产顾问无锡有限公司
无锡市中山路 359 号
东方广场 B 座 10 楼 B
电话：0510-8118 9266
传真：0510-8118 9260
邮编：214001

常州世联房地产咨询有限公司
常州市天宁区关河东路 66 号
九州环宇大厦 1515 室
电话：0519-8168 3622
传真：0519-8168 3623
邮编：213017

南通世联兴业房地产顾问有限公司
江苏省南通市崇川区工农路 111 号
华辰大厦 A 座 901 室
电话：0513-8357 2168
传真：0513-8357 2160
邮编：226000

徐州世联房地产顾问有限公司
徐州市鼓楼区民主北路 68 号
创意 68 园 V8 号楼 3 层
电话：0516-6669 6667
传真：0516-6669 1805
邮编：221000

北京世联房地产顾问有限公司
北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号
中环世贸 C 座 6-7 层
电话：010-8567 8000
传真：010-8567 8002
邮编：100022

天津世联兴业房地产咨询有限公司
天津市和平区解放北路 188 号
信达广场 10 层
电话：022-5819 0801
传真：022-5819 0900
邮编：300042

太原世联卓群房地产顾问有限公司
太原市长风街 705 号和信商座 18 层 1806
电话：0351-7527 555
传真：0351-7527 525
邮编：030006

石家庄世联卓群房地产咨询有限公司
石家庄市裕华区槐安东路
万达广场 5A 写字楼 7 层
电话：0311-6779 6050
传真：0311-6779 6957
邮编：050000

西安世联投资咨询有限公司
西安市科技路 33 号
高新国际商务中心 32 层
电话：029-6858 7777
传真：029-8834 8834
邮编：710075

电话：0411-8800 8080
传真：0411-8800 8081
邮编：116001

沈阳世联兴业房地产顾问有限公司
沈阳市和平区和平北大街 69 号
总统大厦 C 座 16 层 1608 室
电话：024-2281 7733
传真：024-2281 7722
邮编：110004

长春世联兴业房地产咨询有限公司
长春市南关区人民大街 7088 号
伟峰国际 1603-1604 室
电话：0431-8706 8629
传真：0431-8706 8601
邮编：130022

北京世联房地产顾问有限公司哈尔滨分公司
哈尔滨市南岗区长江路 157 号
盟科汇 A 区 506 室
电话：0451-8700 8901
传真：0451-8599 6031
邮编：150000

成都世联兴业房地产顾问有限公司
成都武侯区人民南路三段 2 号
汇日央扩国际广场 18 楼
电话：028-8555 8655
传真：028-8526 5721
邮编：610041

重庆纬联地产顾问有限公司
重庆市渝中区中山三路 131 号
希尔顿商厦 31 楼
电话：023-8903 8576
传真：023-8903 8576-8118
邮编：400015

四川嘉联兴业地产顾问有限公司
成都市人民南路四段 27 号
商鼎国际 1 栋 B 座 17 楼
电话：028-8602 6666
传真：028-8602 6666-616
邮编：610041

山东世联怡高物业顾问有限公司
济南市历下区经十路 9777 号
国奥城 2 号写字楼 17 层
电话：0531-6657 6018
传真：0531-6657 6018
邮编：250013

青岛雅园物业管理有限公司
青岛市市南区南京路 8 号
府都大厦 10 楼
电话：0532-8576 7693
传真：0532-8576 6751
邮编：266071

深圳市盛泽融资担保有限责任公司
深圳市福田区福华一路
免税商务大厦四楼
电话：0755-8276 3688
传真：0755-8276 3412
邮编：518048

深圳盛泽按揭代理有限公司
深圳市福田区福华一路
免税商务大厦四楼
电话：0755-8276 3688
传真：0755-8276 3412
邮编：518048

深圳市世联小额贷款有限公司
深圳市福田区福华一路
免税商务大厦四楼
电话：0755-8276 3688
传真：0755-8276 3412
邮编：518048

+免责申明

本报告仅作提供资料之用，属于非盈利性的市场信息交流行为。如需引用，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。

本公司力求报告内容准确完整，但不对因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归深圳世联地产顾问股份有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上申明。