



顺德 2019 年 04 月房地产市场报告

月刊：201904

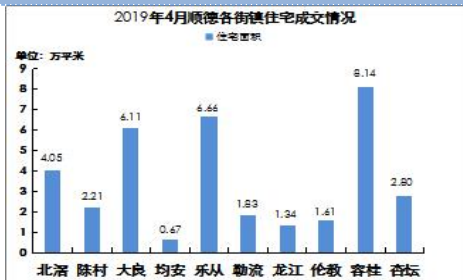
报告出品：世联地产市场研究部

撰写人：霍泳欣

撰写日期：2019-05-07

土地市场供应加快 住宅量跌价升

市场走势



内容摘要：

◇ 宏观经济：4月8日，国家发展改革委发布《2019年新型城镇化建设重点任务》，要求继续加大户籍制度改革力度。其中，超大特大城市要调整完善积分落户政策，大幅增加落户规模、精简积分项目，确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。要求，在此前城区常住人口100万以下的中小城市和小城镇已陆续取消落户限制的基础上，城区常住人口100万—300万的II型大城市要全面取消落户限制；城区常住人口300万—500万的I型大城市要全面放开放宽落户条件，并全面取消重点群体落户限制。同时，对于超大特大城市，要调整完善积分落户政策，大幅增加落户规模、精简积分项目，确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。

◇ 地方政策：4月10日，佛山市住房公积金管理中心发布《关于调整佛山市住房公积金抵押贷款政策的通知》。该《通知》指出，从5月1日起，佛山开始执行调整后的《佛山市住房公积金住房抵押贷款办法》，调整主要包括：原贷款办法中，增设一个档次：累计缴存住房公积金满三年的最高可贷50万元/人；对于建筑面积超过144平方米的普通住宅，只核定144平方米以内部分的房款计算可贷款额，超过的部分由购买人自行解决；职工只能申请两次住房公积金贷款。

相关报告

《北京 2019 年 4 月房地产市场报告》

《上海 2019 年 4 月房地产市场报告》

《广州 2019 年 4 月房地产市场报告》

市场监测报告系列

周报、月报、季报、年报

总体看，顺德土地市场在4月份表现较为平静，新增1宗商住用地成交，占地面积约7.27万平方米，成交金额近11.88亿元，供应4宗商住用地；住宅市场方面，成交5363套，成交面积为46.15万平方米，环比下跌9.5%。从区域成交量看，4月容桂继续领先其它镇街，共成交了8.14万平方米，而乐从和大良分别夺得亚、季军宝座，共成交了12.77万平方米；总体来说，4月份顺德住宅市场有所降温，成交量下跌。



一级市场：

2019年4月，顺德区本月新增成交1宗商住用地，占地面积约7.27万平方米，成交金额超11.87亿元，本月合共新增4宗商住用地供应，总占地面积34.45万平方米。



二级市场:

2019年4月, 顺德住宅市场批售面积 41.85 万平米, 上涨 7.6%。

一手住宅共成交 5363 套, 成交面积为 46.15 万平米, 环比下跌 9.5%。

从区域成交量看, 4月容桂领先其它镇街, 共成交了 8.14 万平米, 而乐从和大良分别夺得亚、季军宝座, 共成交了 12.77 万平米; 总体来说, 4月份顺德住宅市场有所降温, 成交量下跌。



1. 市场热点

1.1 佛山力争到 2022 年底前建成 60 个示范村

市委实施乡村振兴战略领导小组日前印发《佛山市乡村振兴示范村建设工作方案》, 明确 42 项市乡村振兴示范村建设约束性指标, 提出从 2019 年起, 连续三年每年启动 20 个乡村振兴示范村建设工作。力争到 2022 年底前, 全面完成 60 个乡村振兴示范村建设任务。

1.2 佛山公积金新规: 违规提取将影响申请房贷

佛山市住房公积金管理中心 2 日发布《关于对违规提取住房公积金人员适度限制其提取使用住房公积金的通知》。通知要求, 违规提取住房公积金的职工, 须将违规提取资金全额退回, 且从资金全额退回之日起, 一年内不得提取住房公积金、不得申请住房公积金住房抵押贷款。此外, 通知指出, 违规提取住房公积金的行为, 公积金管理中心记载其失信记录, 依法依规向相关管理部门报送其失信信息。违规提取住房公积金的职工, 如发生转移, 其失信信息一并记载转移。

1.3 佛山公积金贷款个人最高可贷 50 万元

4月10日, 佛山市住房公积金管理中心发布《关于调整佛山市住房公积金抵押贷款政策的通知》。该《通知》指出, 从 5 月 1 日起, 佛山开始执行调整后的《佛山市住房公积金住房抵押贷款办法》, 调整主要包括: 原贷款办法中, 增设一个档次: 累计缴存住房公积金满三年的最高可贷 50 万元/人; 对于建筑面积超过 144 平方米的普通住宅, 只核定 144 平方米以内部分的房款计算可贷款额, 超过的部分由购买人自行解决; 职工只能申请两次住房公积金贷款。

2. 宏观市场

2.1 发改委: 超大特大城市要大幅增加落户规模、精简积分项目

4月8日, 国家发展改革委发布《2019年新型城镇化建设重点任务》, 要求继续加大户籍制度改革力度。其中, 超大特大城市要调整完善积分落户政策, 大幅增加落户规模、精简积分项目, 确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。要求, 在此前城区常住人口 100 万以下的中小城市和小城镇已陆续取消落户限制的基础上, 城区常住人口 100 万—300 万的 II 型大城市要全面取消落户限制; 城区常住人口 300 万—500 万的 I 型大城市要全面放开放宽落户条件, 并全面取消重点群体落户限制。同时, 对于超大特大城市, 要调整完善积分落户政策, 大幅增加落户规模、精简积分项目, 确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。

2.2 国家统计局: 3 月份居民消费价格同比上涨 2.3%

4月11日, 国家统计局网站消息, 2019年3月份, 全国居民消费价格同比上涨 2.3%。其中城市上涨 2.3%, 农村上涨 2.3%, 食品价格上涨 4.1%, 非食品价格上涨 1.8%; 消费品价格上涨 2.4%, 服务价格上涨 2.0%。一



季度全国居民消费价格总水平比去年同期上涨 1.8%。3 月份全国居民消费价格环比下降 0.4%。其中，城市下降 0.4%，农村下降 0.3%；食品价格下降 0.9%，非食品价格下降 0.2%；消费品价格下降 0.1%，服务价格下降 0.8%。

2.3 一季度房地产开发投资同比增 11.8%

国家统计局公布 2019 年一季度全国房地产开发投资和销售情况显示,1-3 月份,全国房地产开发投资 23803 亿元,同比增长 11.8%,增速比 1-2 月份提高 0.2 个百分点。其中,住宅投资 17256 亿元,增长 17.3%,增速回落 0.7 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 72.5%。1-3 月份,商品房销售面积 29829 万平方米,同比下降 0.9%,降幅比 1-2 月份收窄 2.7 个百分点。其中,住宅销售面积下降 0.6%,办公楼销售面积下降 11.1%,商业营业用房销售面积下降 6.9%。商品房销售额 27039 亿元,增长 5.6%,增速提高 2.8 个百分点。其中,住宅销售额增长 7.5%,办公楼销售额下降 13.0%,商业营业用房销售额下降 2.6%。





1. 一级市场

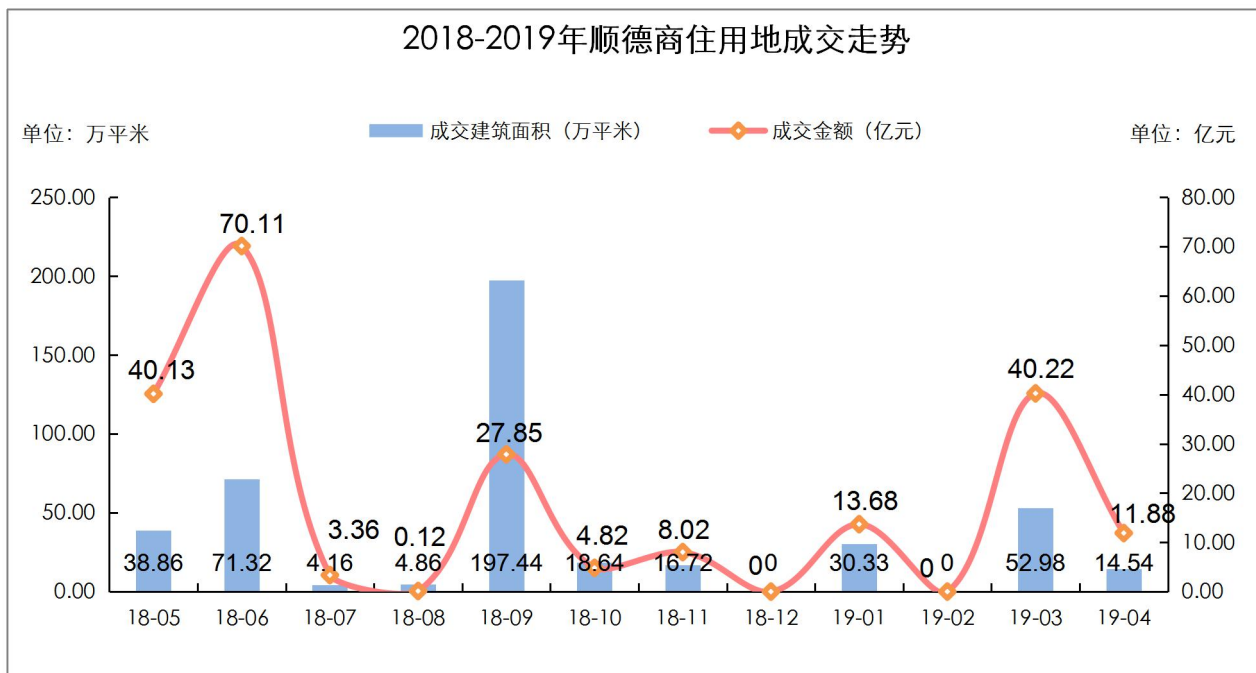
1.1 成交分析

2019年4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)
杏坛	商住	1	7.27	118792
总计		1	7.27	118792

【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】

2018-2019年顺德商住用地成交走势



【数据来源：世联数据平台】

2019年4月，顺德区本月新增成交1宗商住用地，占地面积约7.27万平米，成交金额近11.88亿元。

1.2 供应分析

2019年4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 (万平米)	总建筑面积 (万平米)
大良	商住	2	12.84	34.11
乐从	商住	2	21.60	58.30
总计		4	34.44	92.41

【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4月，顺德区本月合共新增4宗商住用地供应，总占地面积34.45万平米。

2. 二级市场

2.1 供应分析

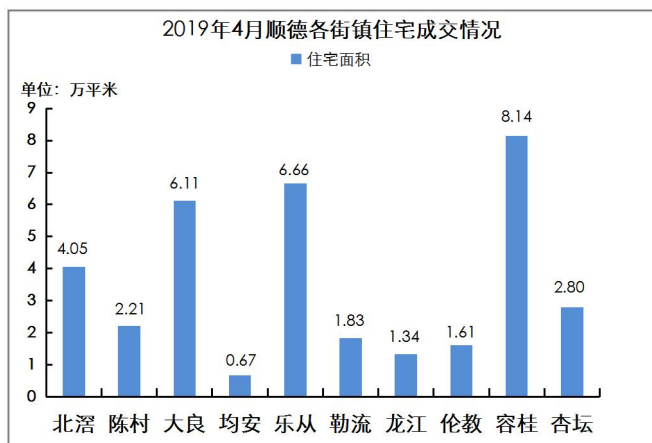




【数据来源：世联数据平台】

2019年4月，顺德住宅市场批售面积41.85万平方米，环比上涨7.6%。

2.2 成交分析



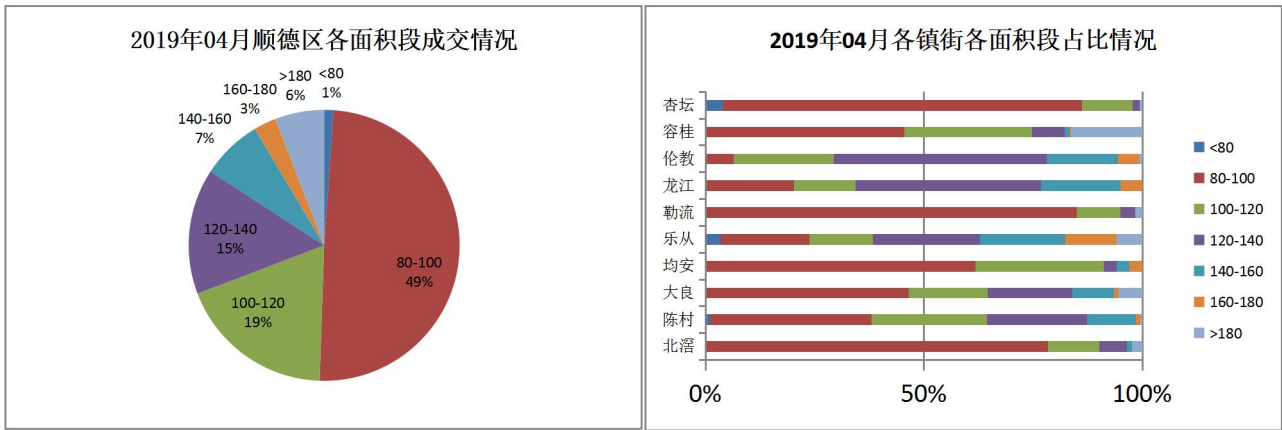
(备注：受顺德网站数据迁移影响，5月顺德各镇街住宅成交统计时间：5.1-5.15)

【数据来源：世联数据平台】

一手住宅共成交 5363 套，成交面积为 46.15 万平方米，环比下跌 9.5%。

从区域成交量看，4月容桂领先其它镇街，共成交了8.14万平方米，而乐从和大良分别夺得亚、季军宝座，共成交了12.77万平方米；总体来说，4月份顺德住宅市场有所降温，成交量下跌。





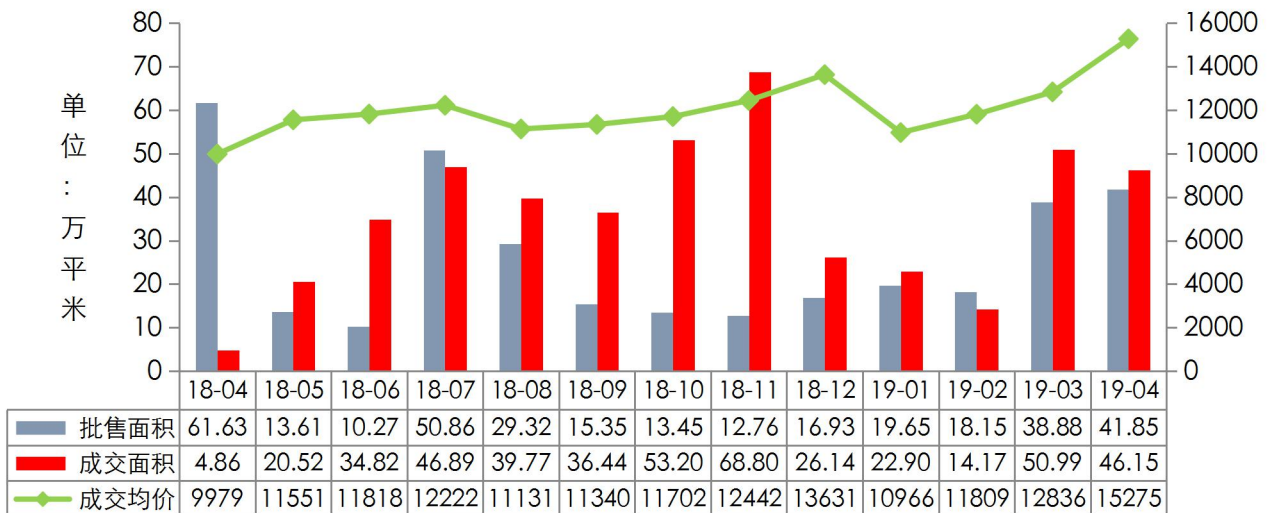
【数据来源：世联数据平台】

从各面积段成交占比来看,顺德区本月建面 80-100 m²绝对刚需型产品及 100-120 m²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 m²绝对刚需型产品,占比 49%,其次为 100-120 m²刚需刚改型产品,占比 19%。

2.3 批售比分析

2018-2019年顺德区一手住宅供求关系走势



【数据来源：世联数据平台】

供应增加,量跌价升,4月份顺德区,供销比为 0.91: 1,本月供求差距有所拉大。



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 的楼盘依次为：碧桂园凤凰湾、美的领贤公馆、万科金域学府、万科金域学府、万科金域学府、龙光玖龙府、保利天寰、美的花湾城、保利公园里、康格斯花园。

成交前十强的楼盘成交总量达 1747 套，占全区成交总套数 57.43%，较上月有所下滑。

从区域分布来看，成交前十强楼盘中，乐从占了 3 个席位，大良占了 2 个席位。

2019年4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	405	47599.01
2	美的领贤公馆	北滘	303	26055.44
3	万科金域学府	杏坛	229	19086.58
4	万科金域滨江	大良	200	21084.96
5	泰禾佛山院子	乐从	156	25255.31
6	龙光玖龙府	勒流	133	13001.61
7	保利天寰	乐从	85	10000.61
8	美的花湾城	陈村	80	8985.51
9	保利公园里	乐从	80	8347.04
10	康格斯花园	大良	76	7144.99

【数据来源：世联数据平台】



2019年4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
乐从	保利天寰	保利	2座	110-142 m ²	总共推出 140 套， 当天去化约 92 套，去化率 66%	4月20日	整体均价 18600元/m ² (单合同精装)
北滘	顺德未来 城	美的、碧桂园	1座	97-117 m ²	总共推出 174 套， 当天去化约 161 套，去化率 93%	4月27日	整体均价 24800-26000元/m ² (单合同精装)

【数据来源：世联数据平台】



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

深圳市世联行房地产经纪有限公司
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

+免责声明

本报告仅提供资料之用，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。
