



## 顺德 2019 年 05 月房地产市场报告

月刊：201906

报告出品：世联地产市场研究部

撰写人：霍泳欣

撰写日期：2019-06-07

### 土地市场成交活跃 住宅量跌价升

#### 市场走势



#### 内容摘要：

◇ 宏观经济：国家统计局发布的1月份至4月份全国房地产开发投资和销售情况数据显示，房地产开发投资增长较快。数据显示，1月份至4月份，房地产开发投资同比增长11.9%，增速比一季度小幅提高0.1个百分点；房地产开发企业新开工面积增长13.1%，增速比一季度提高1.2个百分点；商品房销售额增长8.1%，增速比一季度提高2.5个百分点；截至4月末，全国商品房待售面积比3月末减少266万平方米，同比下降9.4%。

◇ 地方政策：5月8日，佛山市公安局发布了2019年度佛山积分入户指标数和分配方案。据了解，2019年度全市积分入户指标数为8000个，具体分配为：禅城区1300个、南海区2600个、顺德区2600个、高明区600个、三水区900个。2019年积分入户指标说明：（一）申请积分入户的随迁人员不计入指标数。（二）指标计算周期为2019年4月1日至2020年3月31日。（三）各区可根据实际情况将积分入户指标数按季度自行分配到镇（街）。（四）积分入户指标只限于签发地入户。（五）未使用的积分入户指标可于当年回收再用。（六）积分指标按年度进行动态调整。另外，对原有的购房入户政策设置了充分的过渡期，符合过渡期政策的，可以按原有的购房入户政策办理入户。

#### 相关报告

《北京 2019 年 5 月房地产市场报告》

《上海 2019 年 5 月房地产市场报告》

《广州 2019 年 5 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5月份表现活跃，新增4宗商住用地成交，占地面积约34.45万平方米，成交金额约79.64亿元，供应2宗商住用地；住宅市场方面，成交3620套，成交面积为34.54万平方米，环比下跌25.2%。从区域成交量看，5月容桂领先其它镇街，共成交了7.26万平方米，而大良和乐从分别夺得亚、季军宝座，共成交了11.56万平方米；总体来说，5月份顺德住宅市场持续降温，成交量下跌。



#### 一级市场：

2019年5月，顺德区本月新增成交4宗商住用地，占地面积约34.45万平方米，成交金额超79.64亿元，本月合共新增2宗商住用地供应，总占地面积8.00万平方米。



## 二级市场：

2019年5月，顺德住宅市场批售面积21.35万平米，环比下跌49.1%。

一手住宅共成交3620套，成交面积为34.54万平米，环比下跌25.2%。

从区域成交量看，5月容桂领先其它镇街，共成交了7.26万平米，而大良和乐从分别夺得亚、季军宝座，共成交了11.56万平米；总体来说，5月份顺德住宅市场持续降温，成交量下跌。



## 1. 市场热点

### 1.1 138家上市佛企2018总营收突破4000亿元

截至目前，佛山38家AB股上市企业2018年年报公布完毕。在已经公布2018年成绩单的佛山38家AB股上市企业中，总营收达到4165.8亿元，同比实现7.7%的增长。不过在企业整体经营压力加大背景下，38家企业整体净利润仅为189.8亿元，对比2017年下降超3成。其中，仅美的集团一家企业就实现归母净利润202.31亿元，美的集团一家企业净利润超38家上市佛企总和。

### 1.2 2019年度佛山积分入户指标数发布！共8000个！

5月8日，佛山市公安局发布了2019年度佛山积分入户指标数和分配方案。据了解，2019年度全市积分入户指标数为8000个，具体分配为：禅城区1300个、南海区2600个、顺德区2600个、高明区600个、三水900个。2019年积分入户指标说明：（一）申请积分入户的随迁人员不计入指标数。（二）指标计算周期为2019年4月1日至2020年3月31日。（三）各区可根据实际情况将积分入户指标数按季度自行分配到镇（街）。（四）积分入户指标只限于签发地入户。（五）未使用的积分入户指标可于当年回收再用。（六）积分指标按年度进行动态调整。另外，对原有的购房入户政策设置了充分的过渡期，符合过渡期政策的，可以按原有的购房入户政策办理入户。

### 1.3 五一小长假佛山旅游“揽金”13.39亿元

5月5日，“五一”期间，佛山市、区文广旅体局周密统筹、精心策划推介我市文广旅体产品和品牌，营造浓厚的节日氛围。各旅游景区精心开发、准备了丰富多彩的惠民服务、旅游产品和游乐项目。全市“五一”接待游客总人数316.59万人次，按可比口径同比增长10.36%。旅游总收入13.39亿元，按可比口径同比增长11.27%。

## 2. 宏观市场

### 2.1 国家统计局：4月份居民消费价格同比上涨2.5%

5月9日，国家统计局发布2019年4月份全国CPI（居民消费价格指数），数据显示，全国居民消费价格同比上涨2.5%。其中，城市上涨2.5%，农村上涨2.6%；食品价格上涨6.1%，非食品价格上涨1.7%；消费品价格上涨2.9%，服务价格上涨2.0%。4月份，全国居民消费价格环比上涨0.1%。其中，城市和农村均上涨0.1%；食品价格下降0.1%，非食品价格上涨0.1%；消费品价格与上月持平，服务价格上涨0.2%。

### 2.2 国家统计局：1-4月份全国房地产开发投资增长较快



国家统计局发布的1月份至4月份全国房地产开发投资和销售情况数据显示，房地产开发投资增长较快。数据显示，1月份至4月份，房地产开发投资同比增长11.9%，增速比一季度小幅提高0.1个百分点；房地产开发企业新开工面积增长13.1%，增速比一季度提高1.2个百分点；商品房销售额增长8.1%，增速比一季度提高2.5个百分点；截至4月末，全国商品房待售面积比3月末减少266万平方米，同比下降9.4%。

### 2.3 社科院：预计今年我国GDP增长6.4%

5月29日，中国社科院数量经济与技术经济研究所和社科文献出版社在京联合发布《经济蓝皮书春季号：2019年中国经济前景分析》。中国社科院“中国经济形势分析与预测”课题组根据中国宏观经济季度模型预测，2019年我国全年GDP增长6.4%，保持在平稳较快的合理增长区间。课题组指出，在不确定性因素持续增加的国际背景下，中国经济总体保持平稳较快增长。2019年一季度各项数据明显好于预期，显示我国经济结构继续优化，供给侧改革初现成效。预计2019年中国经济增长6.4%左右，可以实现年初预期6.0%~6.5%的经济增长目标。经测算，2019年我国经济实际增速将在其潜在增长轨迹上运行。GDP增速将在第二季度或第三季度见底，然后开始小幅回升，全年呈现先降后升的发展趋势。





1. 一级市场

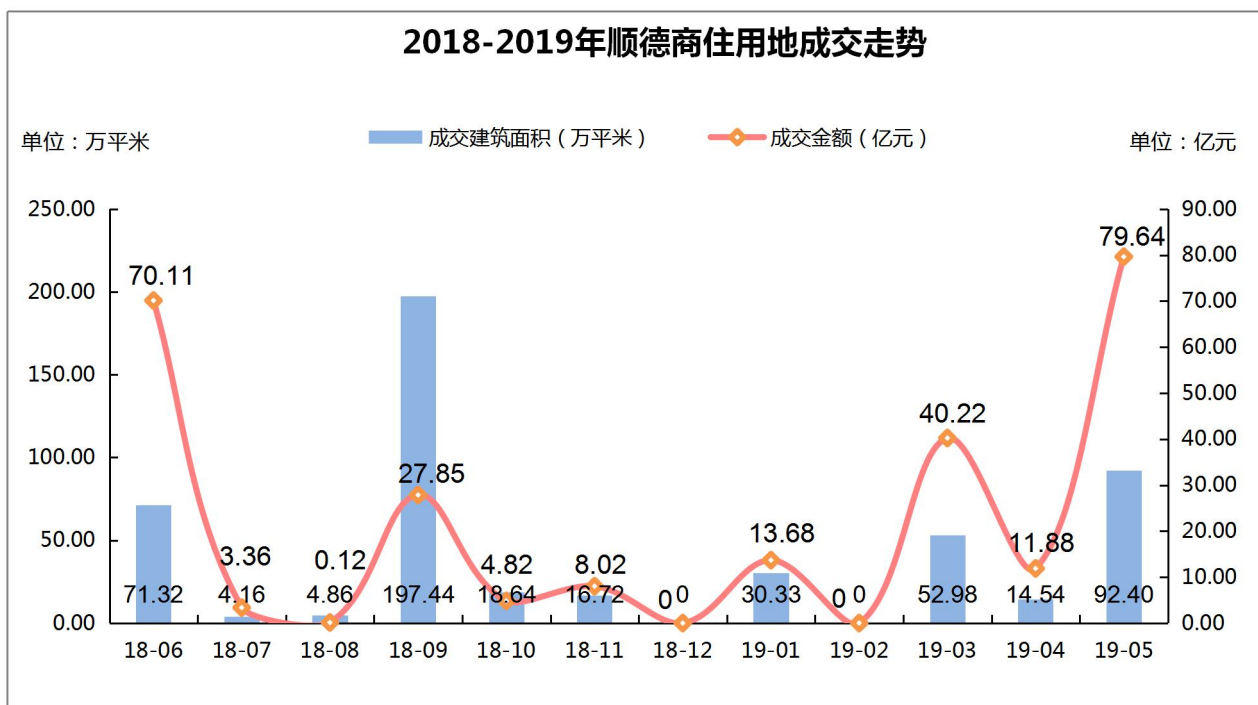
1.1 成交分析

2019年5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)
大良	商住	2	12.84	375178
乐从	商住	2	21.61	421250
总计		4	34.45	796428

【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5月，顺德区本月新增成交4宗商住用地，占地面积约34.45万平米，成交金额约79.64亿元。

1.2 供应分析

2019年5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	1	0.47	1.66
伦敦	商住	1	7.53	18.83
总计		2	8.00	20.48

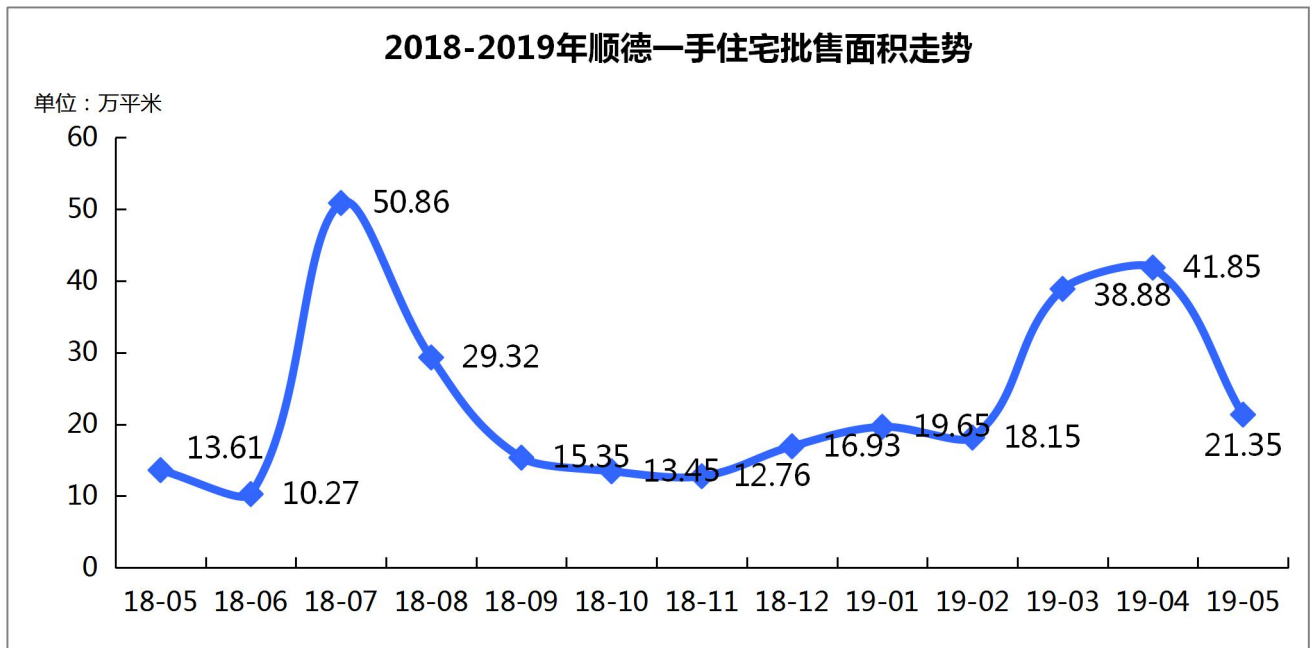
【分类标准：土地利用现状分类 GB/T 21111-2007；数据来源：世联数据平台】

2019年5月，顺德区本月合共新增2宗商住用地供应，总占地面积8.00万平米。



## 2. 二级市场

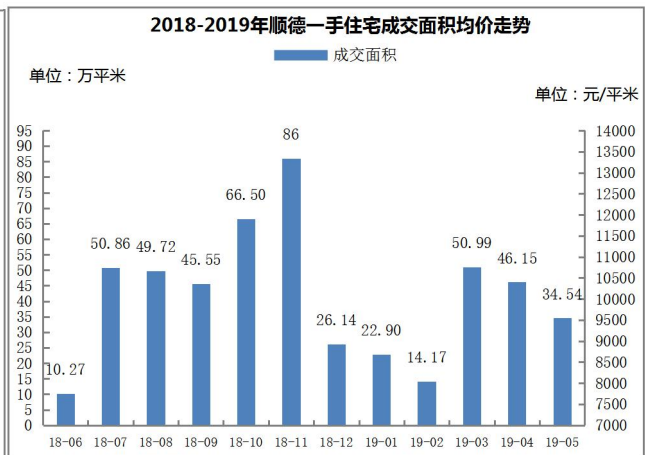
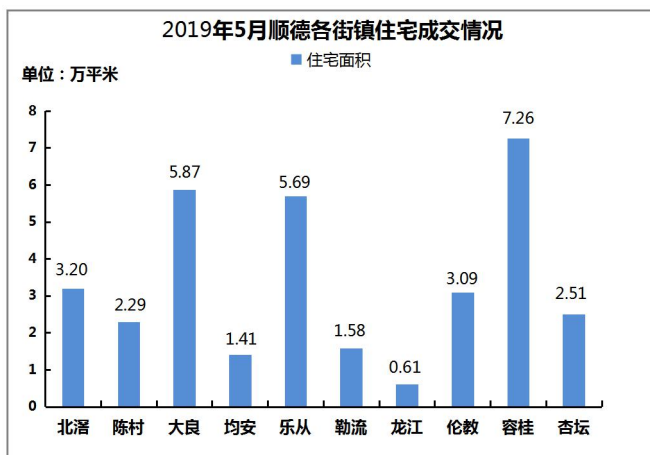
### 2.1 供应分析



【数据来源：世联数据平台】

2019年5月，顺德住宅市场批售面积21.35万平方米，环比下跌25.2%。

### 2.2 成交分析



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

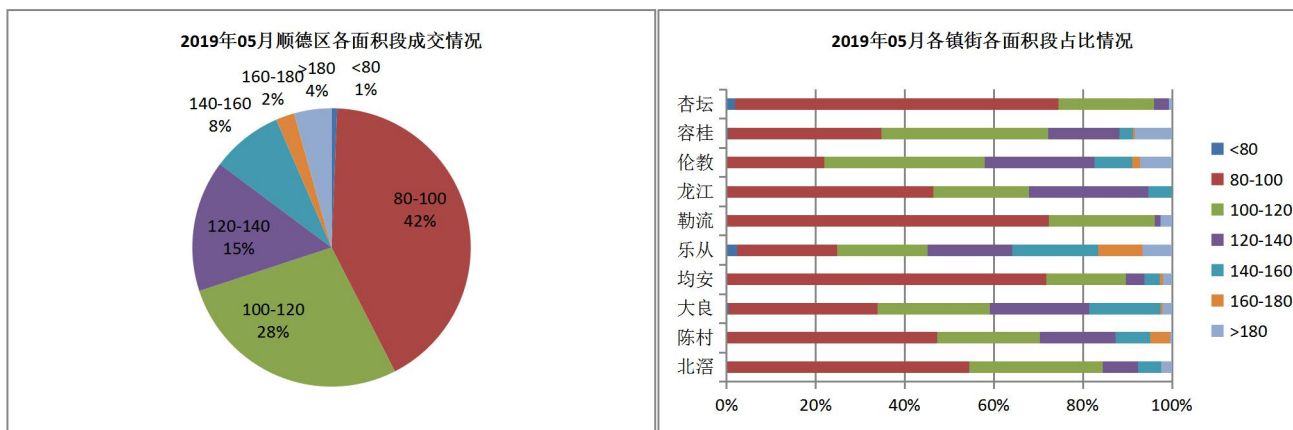
【数据来源：世联数据平台】

一手住宅共成交3620套，成交面积为34.54万平方米，环比下跌25.2%。

从区域成交量看，5月容桂领先其它街镇，共成交了7.26万平方米，而大良和乐从分别夺得亚、季军宝座，共成交了11.56万平方米；总体来说，5月份顺德住宅市场持续降温，成交量下跌。







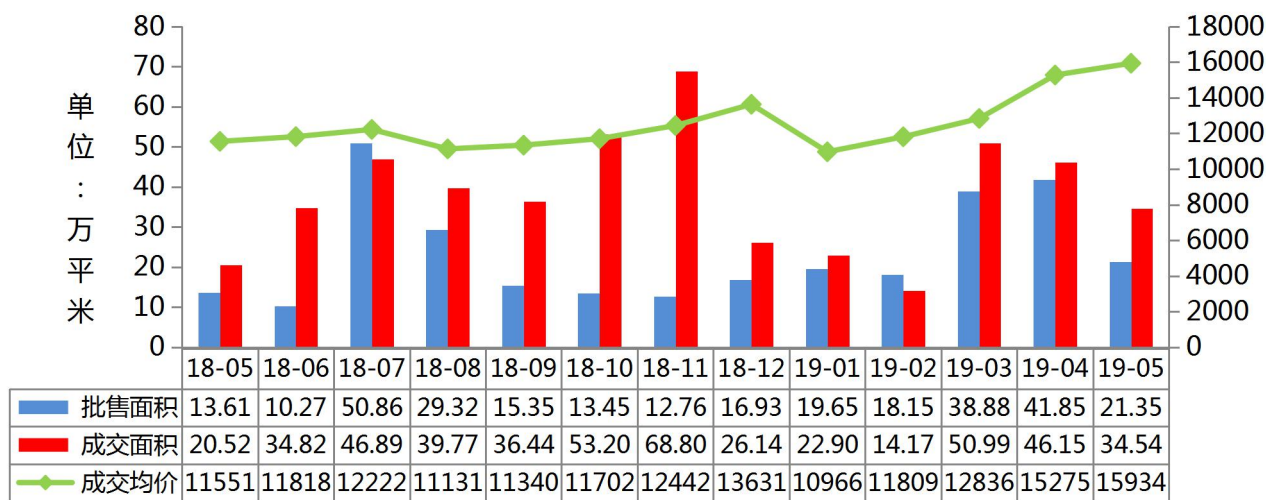
【数据来源：世联数据平台】

从各面积段成交占比来看，顺德区本月建面 80-100 m<sup>2</sup>绝对刚需型产品及 100-120 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>绝对刚需型产品，占比 41%，其次为 100-120 m<sup>2</sup>刚需刚改型产品，占比 27%。

### 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】

供应减少，量跌价升，5月份顺德区，供销比为 0.62 : 1，本月供求差距有所扩大。



## 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、万科金域学府、保利天寰、万科金域滨江、顺德未来城、颐安灏景湾、龙光玖龙府、保利碧桂园悦公馆、泰禾佛山院子和华润置地悦里。

成交前十强的楼盘成交总量达 1447 套, 占全区成交总套数 49.49%, 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, 容桂、大良分别占了 2 个席位。

2019年5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	401	46472.81
2	万科金域学府	杏坛	158	13345.24
3	保利天寰	乐从	140	17409.7
4	万科金域滨江	大良	140	15189.94
5	顺德未来城	北滘	125	13131
6	颐安灏景湾	容桂	123	14237.25
7	龙光玖龙府	勒流	113	11128.28
8	保利碧桂园悦公馆	大良	101	12592.08
9	泰禾佛山院子	乐从	74	12198.38
10	华润置地悦里	乐从	72	7178.1967

【数据来源：世联数据平台】



2019年5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
北滘	美的绿城凤起兰庭	佛山市顺德区益丰房产有限公司	16座	144-185 m <sup>2</sup>	总共推出 50 套, 当天去化约 35 套, 去化率 70%	5月1日	整体均价 25000 元/m <sup>2</sup> (毛坯)
大良	美的合能桂畔君兰	美的、合能	6、7座	89-114 m <sup>2</sup>	总共推出 128 套, 当天去化约 81 套, 去化率 63%	5月1日	整体均价 19500 元/m <sup>2</sup> (精装)
大良	华侨城天鹅湖	华侨城	32座	288 m <sup>2</sup>	总共推出 46 套, 当天去化约 5 套, 去化率 11%	5月11日	整体均价 24000 元/m <sup>2</sup> (精装)
北滘	中铁建领秀公馆	中铁建	13栋	90-120 m <sup>2</sup>	总共推出 104 套, 当天去化约 82 套, 去化率 79%	5月11日	整体均价 18000 元/m <sup>2</sup> (精装)
大良	龙光玖龙郡	龙光地产	6座	95-110	总共推出 44 套, 当天去化约 15 套, 去化 34%	5月25日	整体均价 14500 元/m <sup>2</sup> (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。

---