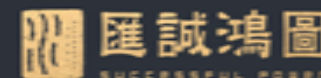
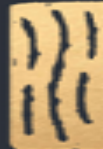


# 佛山房地产商业市场报告

## 2020年1月



匯誠鴻圖市場部 2020.2.10



# 1

## 市场资讯

### 市场要点

- 佛山住建局正式发文禁止商办改公寓、住宅进行销售；
- 绿地集团持续为绿地璀璨天城项目提供融资担保；
- 疫情当前，佛山多家房企及商家为租户减免租金，共克时艰



## 佛山住建局正式发文规范商办销售，遏制商办改公寓、住宅

2020年1月3日，佛山市住建局正式发文规范商办项目销售行为！

主动公开

FSBG2019061 号

文件提到，进一步规范我市服务型公寓和商务办公类项目规划建设管理，遏制商务办公类建设项目违规变相改造为公寓、住宅等具有居住功能的建筑，打击利用虚假宣传、欺诈销售侵害群众利益违法违规行为，进一步净化市场环境，保障广大购房者的合法权益，避免引发社会矛盾。

并从制度上进行了三大创新：

(一) 对公寓项目用地性质进行了明确，**规范“商业公寓”“办公式公寓”“公寓式办公”等房屋用途类型。**

(二) 对公寓设置要求和比例在程序上进行了规范，要求在土地出让前期就明确，避免后续自由裁量的风险。对于未明确的，不得进行规划建设。

(三) 对商务办公类项目规划建设、销售现场信息公示、广告信息发布、网签和合同备案、不动产登记等环节做了明确要求，防止变相做公寓。

文件自印发之日起执行，有效期三年！

佛山市自然资源局  
佛山市住房和城乡建设局  
佛山市城市管理和综合执法局  
佛山市市场监督管理局

文件

佛自然资通〔2019〕450号

佛山市自然资源局等四部门关于进一步加强  
服务型公寓规划建设管理规范商务办公类  
项目管理和销售行为的通知

各区人民政府，市有关单位：

为进一步加强服务型公寓和商务办公类项目规划建设管理，

政策截图



## 绿地控股为佛山绿地璀璨天城项目融资提供5390万元担保

1月10日，绿地控股集团股份有限公司发布公告表示，为全资子公司绿地控股集团有限公司的参股企业佛山市彩管置业有限公司3.5亿元融资按各股东方按持股比例提供担保，绿地控股提供的担保金额为5390万元。

因开发“绿地璀璨天城”房地产项目需要，于2019年12月彩管置业与中国银行股份有限公司佛山分行达成了三年期的3.5亿元项目融资贷款。

日前，该笔融资贷款首期放款1.1亿元，起息日为2020年1月8日，到期日为2023年1月7日，绿地集团按持股比例（49%）为其提供的担保金额为5390万元。

此前会议审议批准，绿地控股可为彩管置业提供8.25亿元的担保额度，上述担保在担保额度范围内。

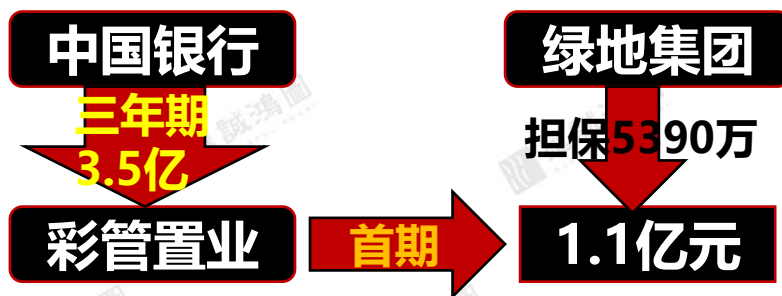
据了解，彩管置业于1993年10月14日成立，注册资本1990万元。2019年彩管置业总资产41.19亿元，总负债30.10亿元，净资产11.09亿元，实现营业收入7.32亿元，实现净利润5941万元。

绿地控股全资子公司绿地控股集团有限公司持有彩管置业49%的股权，佛山市建设开发投资有限公司持有彩管置业51%的股权。彩管置业开发的“绿地璀璨天城”项目由绿地控股负责操盘。

该项目位于佛山市禅城区季华六路22号，为绿地控股与佛山国资委合作的三旧收储项目，总规划用地面积15.6万平方米，规划总建筑面积约116万平方米，容积率5.54。

该项目的产品类型包含超甲级双子塔、Loft公寓、五星级酒店、Shoppingmall、住宅、国际幼儿园、高端会所等。项目共分为7个地块，均已开工，目前5个地块已预售。

截至2019年11月末，绿地控股及子公司担保余额为1176.94亿元人民币，占公司最近一期经审计归属于上市公司股东的净资产的167.88%，其中公司及子公司之间的担保余额为1030.65亿元人民币，占公司最近一期经审计归属于上市公司股东的净资产的147.02%。



# 【佛山项目动态】

## 佛山多家房企及商家发布租金减免计划和措施应对疫情

### 佛山项目疫情期间针对商户优惠措施

**奥园助力 抵抗疫情 同心携手 共克时艰**

挑战面前奥园集团与商户共进退  
奥园广场·奥园城市天地

正月初一至正月十五  
(01月25日-02月08日)

**各商户租金全免**

以提供安全优质的购物场所与商品服务为己任  
全力为民生保驾护航

奥园广场 | 奥园城市天地

**同心协力 共克时艰**

心系国情 我们与您共进退

疫情当前  
佛山创意产业园  
& 旗下九鼎运动食尚城

2020年  
1月24日  
至 2月9日期间  
园区内商铺  
租金减半

服务热线: 佛山创意产业园 0757-8277-1020  
九鼎运动食尚城 0757-8390-0808

疫情当前  
嘉洲广场与480名品牌商户一起  
以提供安全优质的购物场所与商品服务为己任  
全力为民生保驾护航

**心系国情 嘉洲助力 以人为本 迎难向前**

嘉洲广场年初一至初八期间  
各品牌商户 **租金减半**

同时倡议各品牌商户以自愿原则将减免租金的20%  
统一由我司以各品牌名义捐赠至  
武汉慈善总会用于采购急需医疗物资

嘉洲与你们一起同舟共济，勇往直前

佛山嘉洲广场

疫情当前  
众智成城 携手同行  
广佛智城与园区各大商户  
共渡难关 迎接挑战

年初一至年初八期间  
园区各经营类品牌商铺客户**租金减免**  
广佛智城与您一起协力共前

**武汉加油**

最终解释权归广东广佛智城集团有限公司所有

项目/集团	优惠措施	项目列举
佛山创意园 九鼎运动食尚城	2020.1.124~2.9期间, 园区内商铺减租减半	——
嘉洲广场	年初一至年初八期间, 各品牌商户租金减免	——
新亨广场	正月初一至正月十五期 间,各品牌商户租金减 半	——
广佛智城	年初一至年初八期间, 园区各经营类品牌商铺 客户租金减免	——
保利商业	全国旗下22个购物中心, 年初一至初六期间,减 免各品牌商户6天租金	佛山保利 MALL
华润万家	免除全国各门店招商租 户2020.1.25~2.8期间租 减	——
金铂商业	2020.1.25~3.24金铂商 业所有商户,租金减半	金沙洲金铂天 地
美的商业	1.25~2.24减免旗下购物 中心品牌商户租金及物 业管理费	佛山悦然广场、 美的新都荟
顺联集团	旗下5大零售商业项目店 铺1.25~2.29期间租金、 管理费、保底减免50%	顺联国际购物 中心、顺联万 利商业广场
万科商业	宣布减半收取旗下在营 的全部自持商业项目 2020.2.1~2.29期间租金	南海万科广场

疫情当前  
合景泰富商业积极响应政府号召  
以提供安全舒适的购物环境与商品服务为己任  
为社会民生提供坚实保障

**合景泰富 携手商户 同心合力 共克时艰**

合景泰富商业旗下魔方/摩方商业项目  
2020年1月25日至2月15日期间,  
各品牌商户租金减半!

中国加油! 武汉加油!  
让我们携手前行,迎接春暖花开!

疫情当前  
保利商业与众品牌商户  
共度时艰,迎接挑战

以提供安全优质的购物场所与商品服务为己任  
全力为民生保驾

**众志成城 万众一心 央企担当 协力共前**

保利商业全国旗下22个购物中心  
年初一至年初六期间,减免各品牌商户六天租金  
心系国情,央企在行动,保利商业与您一起迎难共前

免租 2020年1月25日至2020年2月8日(初一至十五)期间租金。

我坚信全国人民众志成城,上下一心,同舟共济,疫情将会很快过去。让我们一起携手,砥砺前行,迎接挑战,共创美好!

保利商业  
2020年1月29日

致万科商业合作伙伴的一封信

尊敬的万科商业品牌商户合作伙伴:  
值此新春佳节,诚挚祝福您和家人阖家团圆,幸福安康!

2020注定是一个不平凡且充满挑战的一年,我们正经历的一个“非常春节”,疫情牵动着全国人民的心。全国上下,各行各业都全力以赴在新型冠状病毒肺炎的防控战斗中,与您共渡时艰,与您共克时艰。疫情的到来给我们带来了前所未有的困难和考验。在此,诚挚感谢各位合作伙伴与我们一起抗击疫情,为武汉提供健康安全的购物环境和基础生活保障而不懈努力。

万科商业始终秉持“以客户为中心”的理念,与您守望相助,共生共荣。疫情来临以来,尽管面临重重困难,各位合作伙伴和商户们的理解和支持,是我们最大的信心和动力。在各位合作伙伴和商户们的理解和支持下,万科商业第一时间采取了一系列的疫情防控措施,包括每日三次消毒,加强通风换气,增加对环境的清洁,所有工作人员佩戴口罩上岗并严格执行体温检测,避免到入口处进行体温检测,设立消毒通道,严格杜绝疫情扩散蔓延等时间等措施。这些防控措施离不开我们所有人持续关注和配合,需要我们一起为消费者和合作伙伴营造一个健康、安全的环境。

作为万科商业的合作伙伴,我们期待与您携手共进,共渡难关。经研究决定:

1. 减免收取旗下在营的全部自持商业项目所有商户2020年2月1日至2020年2月29日期间的租金,涉及合营商业项目和全部品牌商户项目。租金减免不与会员权益、业主方为同一标准执行,具体执行标准详见附件。上述减免措施为万科商业在疫情期间,广州、广西、福建、湖南、安徽)所有的项目,累计超过50个,支持超过15万家商户;
2. 在现有防控措施的基础上,进一步构建安全安心空间,具体措施包括但不限于:  
1) 提供资金垫付,并协助商户申请政府补贴;为商户提供一站式工租和物业服务;2) 高度关注商户健康,公平合理提高品牌商户的防疫物资及室内和室外空气质量监测对比数据,为商户和租户打造一个健康安全的环境;  
3) 营业人员的体温检测,每一位商户工作人员均佩戴口罩及体温检测,做好个人防护安全;  
4) 所有在营业时间之外营业时间消毒的措施,更大程度确保品牌安全。  
3. 推出一系列不同形式的帮扶措施:  
1) 提供品牌商户推广资源及推广;  
2) 协助商户开展线上线下品牌营销活动,提升品牌影响力,提高品牌知名度;  
3) 协助商户运营,保障物流效率和卫生安全;  
4) 协助进行人员招聘。

具体帮扶措施将根据疫情发展和项目实际情况与各位合作伙伴商定。

我们也希望品牌商户和我们在一起,同舟共济,共克时艰。我们相信在党中央和全国人民万众一心的坚强领导下,在全国人民的共同努力下,定能同心,同舟共济,我们一定能够打赢这场疫情防控阻击战,让我们的祖国春暖花开,山河无恙!让我们共同祝福祖国繁荣昌盛,国泰民安!

此致感谢!

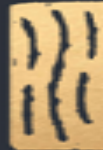
万科商业区域商业事业部  
2020年1月31日

疫情当前  
合景泰富商业积极响应政府号召  
以提供安全舒适的购物环境与商品服务为己任  
为社会民生提供坚实保障

**合景泰富 携手商户 同心合力 共克时艰**

合景泰富商业旗下魔方/摩方商业项目  
2020年1月25日至2月15日期间,  
各品牌商户租金减半!

中国加油! 武汉加油!  
让我们携手前行,迎接春暖花开!



## 市场要点

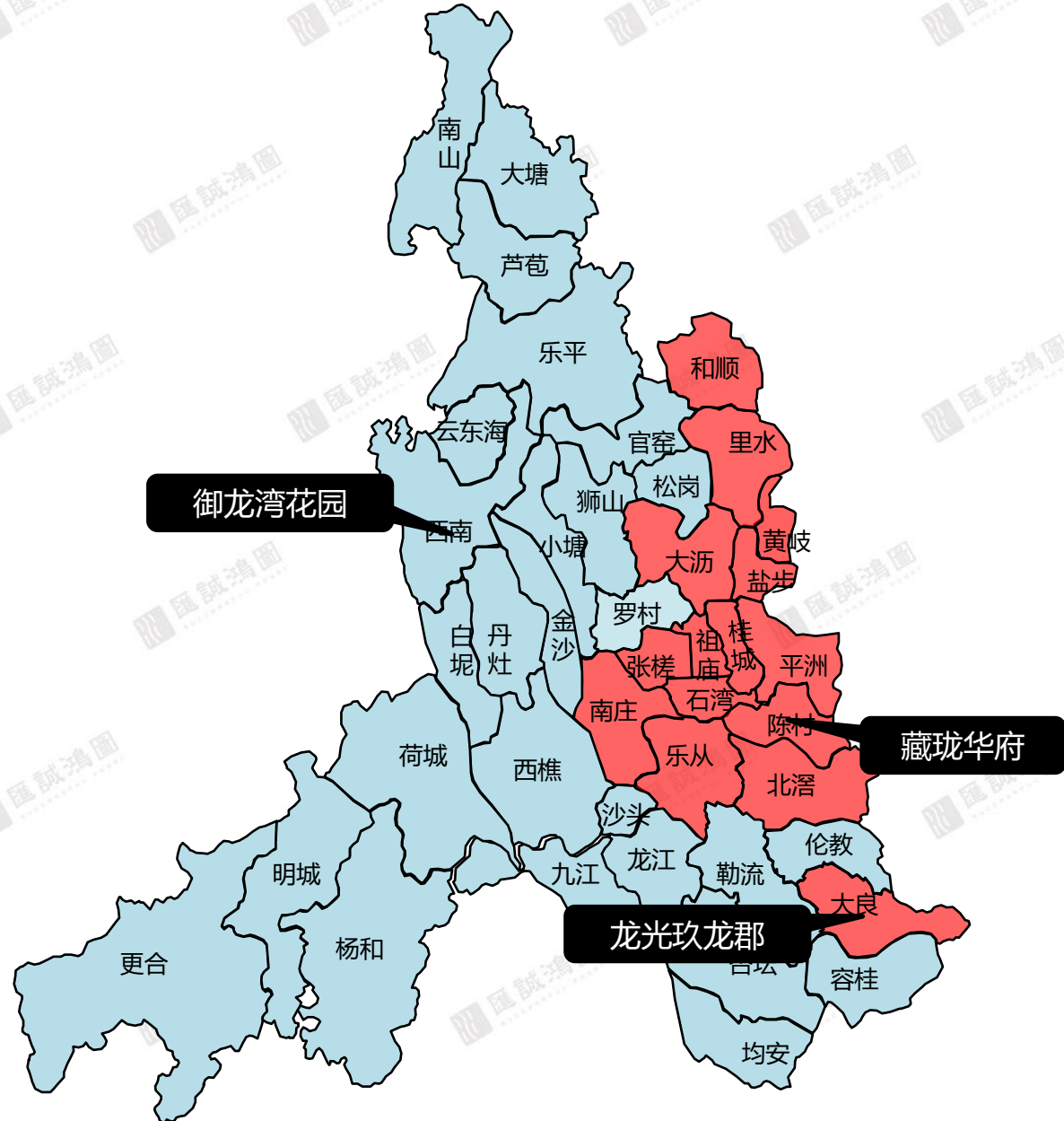
- 经历年终冲刺后，新年首月供应预期回落，顺德两盘再度补货；
- 春节淡季叠加疫情影响，全市交投放缓态势明显；
- 容桂两盘以低价实现快速去化，支撑顺德交投量占全市半壁江山；
- 因整体网签量回落低位，全市去化周期再度延长



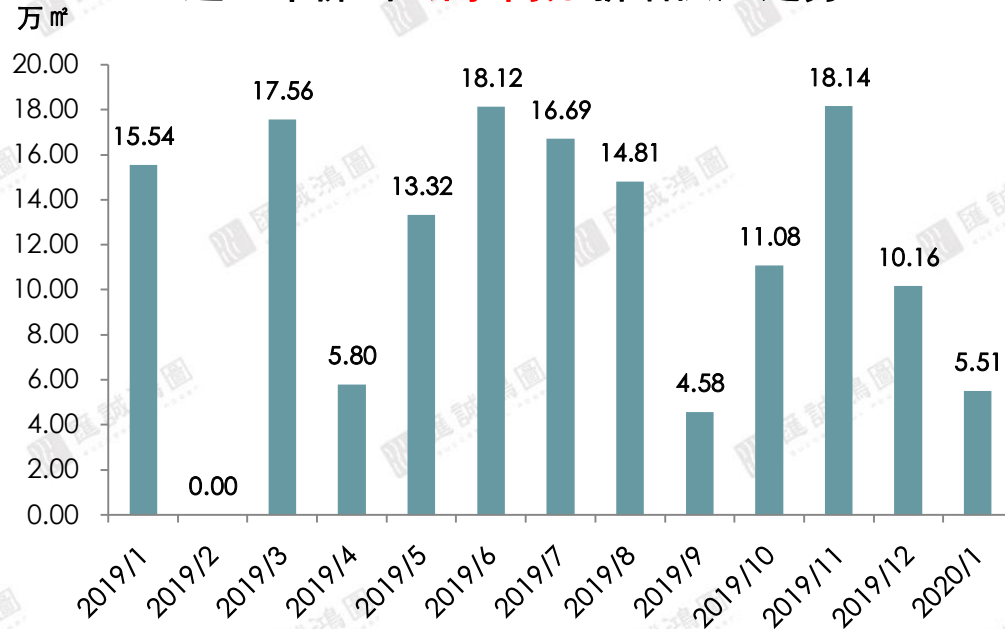
# 公寓&商 办市场

# 【全市供应】受传统淡季影响，全市公寓/商办供应量预期下滑，顺德两盘取证坐稳主力，三水旧盘再有新货推出

2020年1月佛山公寓/商办新增供应项目分布图



近一年佛山公寓/商办新增供应走势

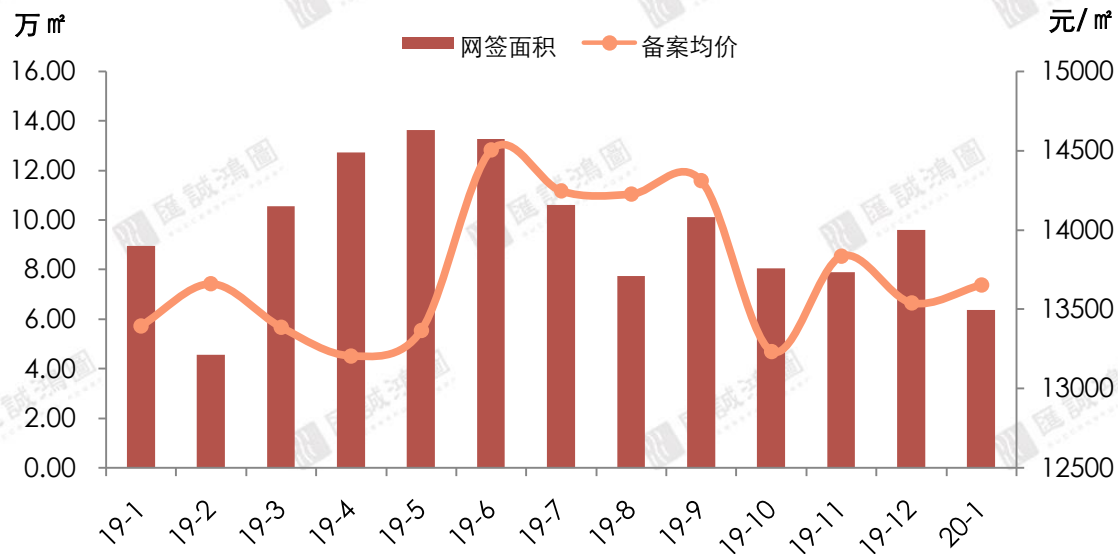


2020年1月佛山市公寓/商办供应明细

排名	区域	项目名称	供应套数	供应面积
1	顺德	藏珑华府	594	24577.47
2	顺德	龙光玖龙郡	420	18485.01
3	三水	御龙湾花园	336	12044.96

# 【全市网签】受春节叠加疫情影响，多项目进入休整状态，全市交投表现相对冷淡；顺德依靠低价项目集中网签支撑，交投量占比过半数

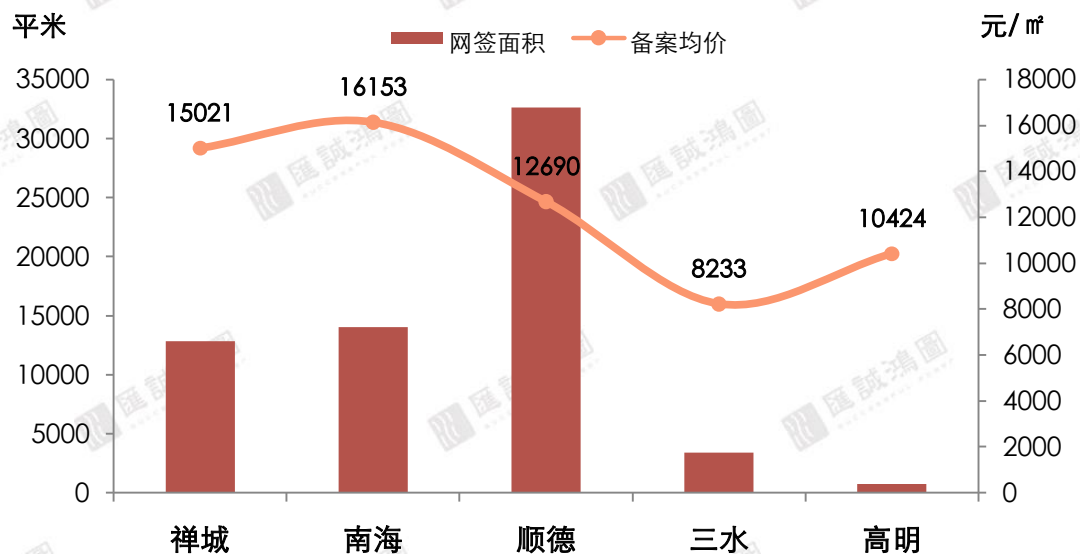
### 近一年佛山公寓/商办网签量价走势



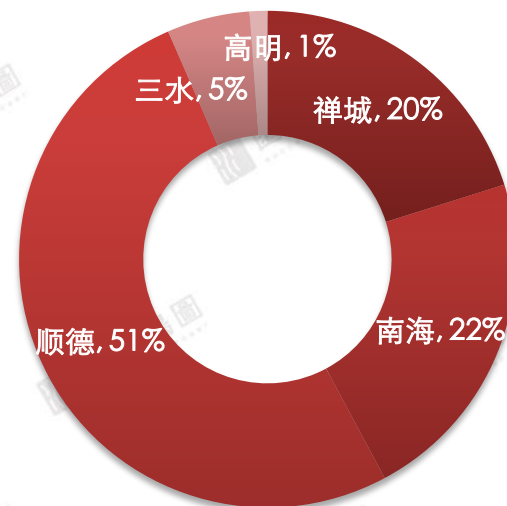
### 2020年1月佛山公寓/商办网签概况

数据指标	数值	环比	同比
网签套数	1230套	-38%	-32%
网签面积	6.37万㎡	-34%	-29%
网签金额	8.7亿元	-33%	-27%
备案均价	13656元/㎡	+1%	+2%

### 1月佛山五区公寓/商办网签情况



### 1月佛山五区公寓/商办网签面积占比





## 2020年1月佛山市公寓/商办网签套数TOP10

排名	区域	项目	网签套数(套)	网签面积(m <sup>2</sup> )	网签金额(万元)	备案均价(元/m <sup>2</sup> )
1	顺德	新幸福领汇家园	241	14921.47	17897.66	11995
2	南海	第壹时区	101	8455.03	11728.82	13872
3	顺德	碧桂园凤凰湾	96	4325.71	3791.92	8766
4	禅城	鸿翔芮丽国际	81	3792.81	6449.98	17006
5	顺德	龙光玖龙郡	65	2641.2	3118.81	11808
6	禅城	东基童梦天下	62	2930.68	4353.30	14854
7	三水	碧桂园佛山双子星城	59	2246.79	2058.76	9163
8	顺德	力合阳光城云谷	51	1747.74	2301.87	13171
9	禅城	新鸿基泷景	47	1878.67	2438.52	12980
10	南海	千灯湖C+	38	1452.27	2450.51	16874

注：统计数据不包含万科项目

- LOFT&平层
- LOFT
- 平层

⑦ 碧桂园佛山双子星城

④ 鸿翔芮丽国际

⑥ 东基童梦天下

⑨ 新鸿基泷景

⑧ 力合阳光城云谷

① 新幸福领汇家园

③ 碧桂园凤凰湾

② 第壹时区

⑩ 千灯湖C+

⑤ 龙光玖龙郡

高明区

南海区

禅城区

三水区

顺德区



# 【全市库存】受禅、顺两区交投量下滑的影响，全市去化周期延长至近2.5年

SUCCESSFUL POWER

## 2020年1月佛山公寓/商办库存面积段套数分布

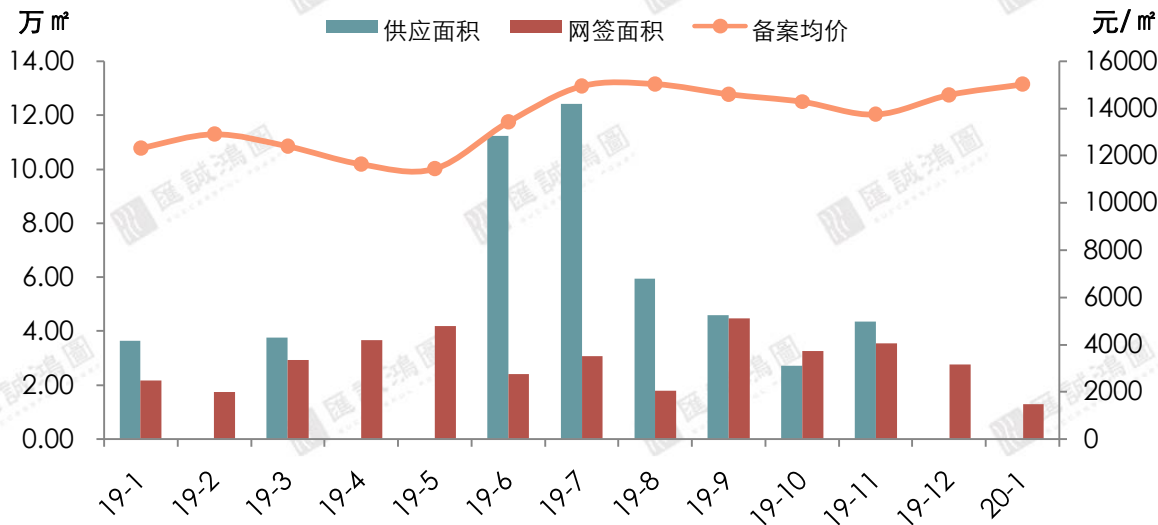
区域	30m <sup>2</sup> 以下	30-50m <sup>2</sup>	50-70m <sup>2</sup>	70-90m <sup>2</sup>	90-110m <sup>2</sup>	110-150m <sup>2</sup>	150-180m <sup>2</sup>	180m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	去化周期(月)
禅城	61	7665	2094	344	634	101	19	17	10935	25%	19
南海	274	6672	4092	1541	563	841	81	39	14103	32%	89
顺德	434	8633	3597	1387	682	502	152	125	15512	35%	23
三水	0	2000	459	78	64	37	1	18	2657	6%	27
高明	0	282	265	105	5	0	0	0	657	1%	15
总计	769	25252	10507	3455	1948	1481	253	199	43864	100%	29
占比	2%	58%	24%	8%	4%	3%	1%	0%	100%		

备注：去化周期计算公式：去化周期=库存量/近半年的月平均值



# 【禅南顺市场-禅城】首月禅城项目交投有所放缓，整体网签呈量跌价稳，强渠道以及低价促销仍为区域项目出货的主要方式

## 近一年禅城区公寓/商办供求价情况

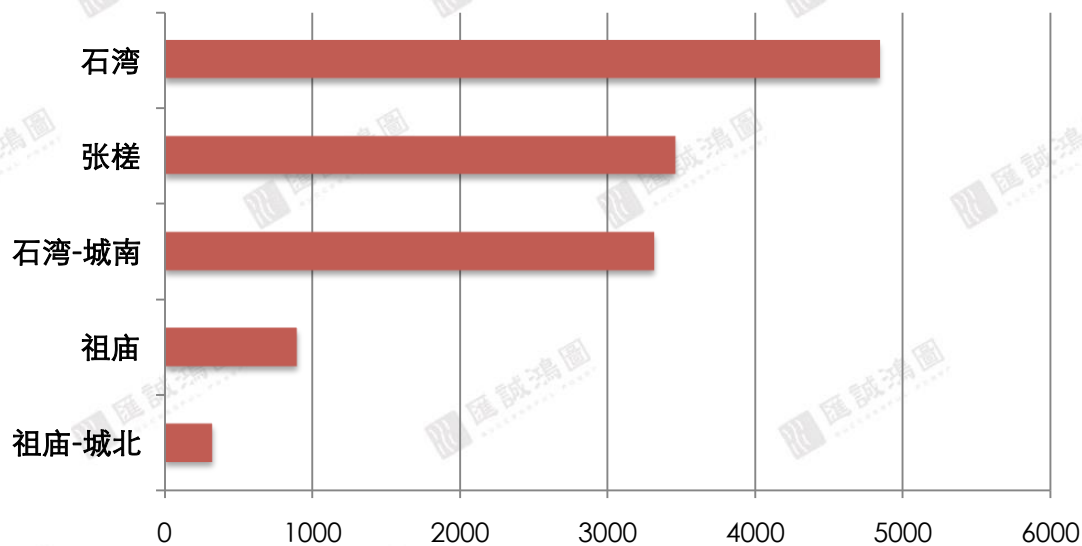


## 2020年1月禅城区公寓/商办供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	0套	—	-100%
供应面积	0万㎡	—	-100%
网签套数	288套	-54%	-39%
网签面积	1.28万㎡	-53%	-40%
网签金额	1.93亿元	-52%	-27%
备案均价	15021元/㎡	+3%	+22%

## 1月禅城区各板块公寓/商办网签面积

单位：平米



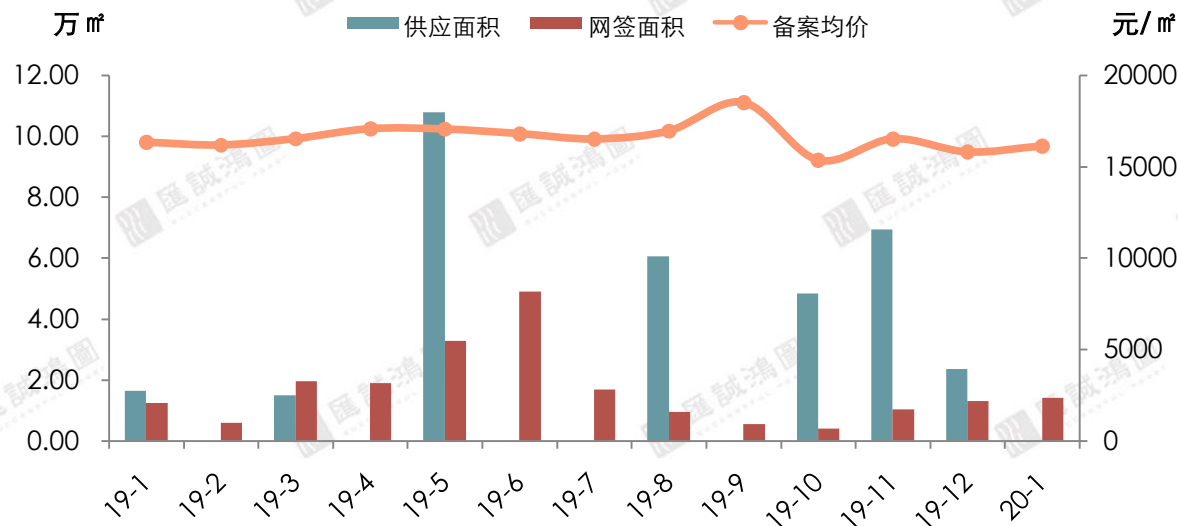
## 1月禅城区公寓/商办网签套数TOP5

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	石湾	鸿翔芮丽国际	81	3792.81	17006
2	张槎	东基童梦天下	62	2930.68	14854
3	石湾-城南	新鸿基珑景	47	1878.67	12980
4	石湾	绿地璀璨天城	24	844.11	14708
5	石湾-城南	盈天广场	17	700.91	14859

(注：统计数据不包含万科项目)

# 【禅南顺市场-南海】受第壹时区降价走量的带动，南海网签量持续攀升，桂城-三山新城为交投主战场，商办项目去化持续低迷

## 近一年南海区公寓/商办供求价情况

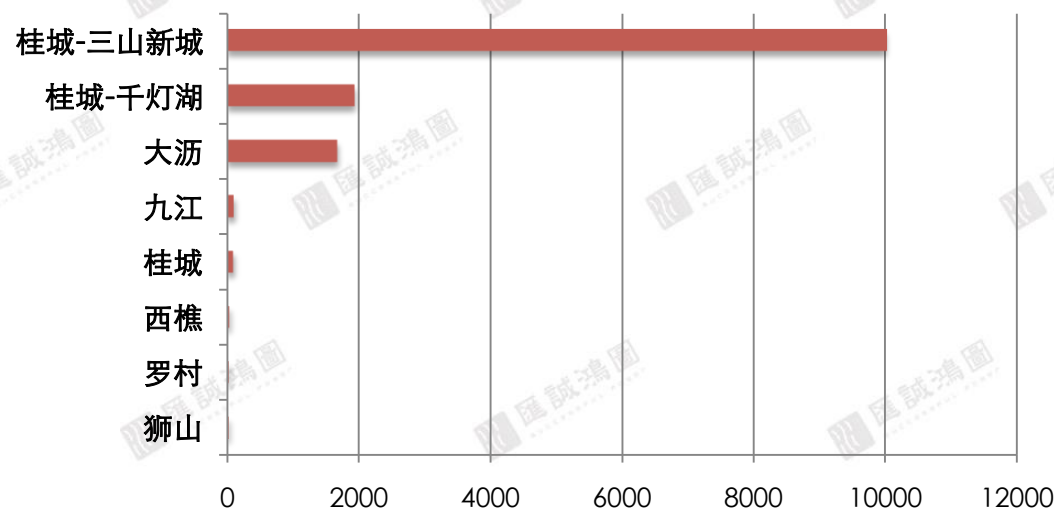


## 2020年1月南海区公寓/商办供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	0套	-100%	-100%
供应面积	0万㎡	-100%	-100%
网签套数	200套	-19%	-7%
网签面积	1.4万㎡	+7%	+14%
网签金额	2.26亿元	+9%	+12%
备案均价	16153元/㎡	+2%	-1%

## 1月南海区各板块公寓/商办网签面积

单位：平米



## 1月南海区公寓/商办网签套数TOP5

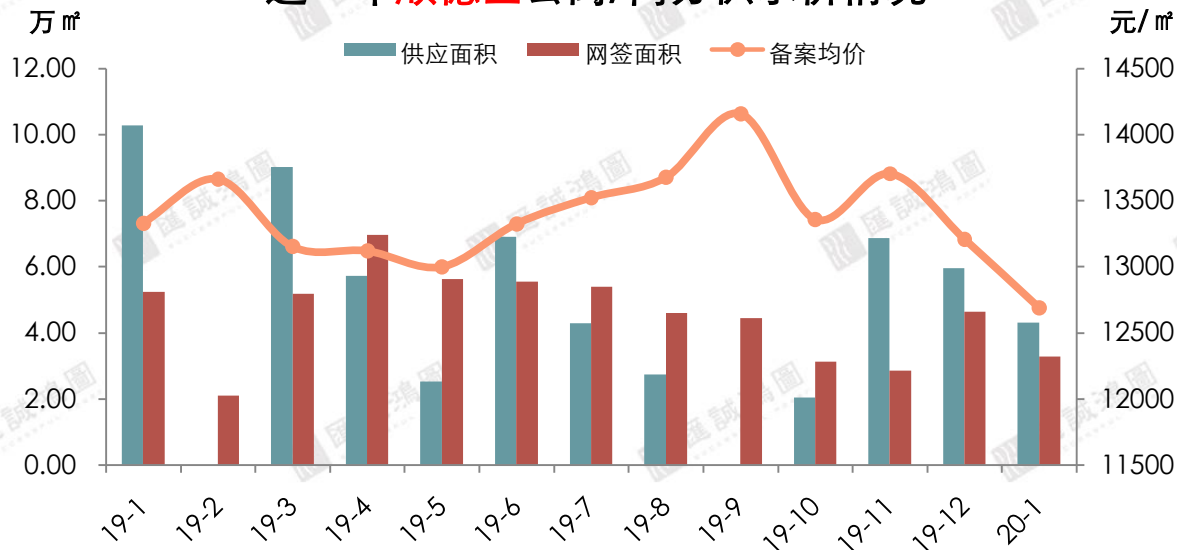
排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	桂城-三山新城	第壹时区	101	8455.03	13872
2	桂城-千灯湖	千灯湖C+	38	1452.27	16874
3	桂城-三山新城	海伦堡爱Park	28	1488.06	16804
4	大沥	中铝时光谷	7	1423.53	12075
5	大沥	广佛智城国际电商采购中心	5	236.67	17501

(注：统计数据不包含万科项目)

# 【禅南顺市场-顺德】容桂两盘放量难挡全区交投回落，网签集中在顺德东部镇街，新幸福领汇家园领衔榜单

SUCCESSFUL POWER

## 近一年顺德区公寓/商办供求价情况

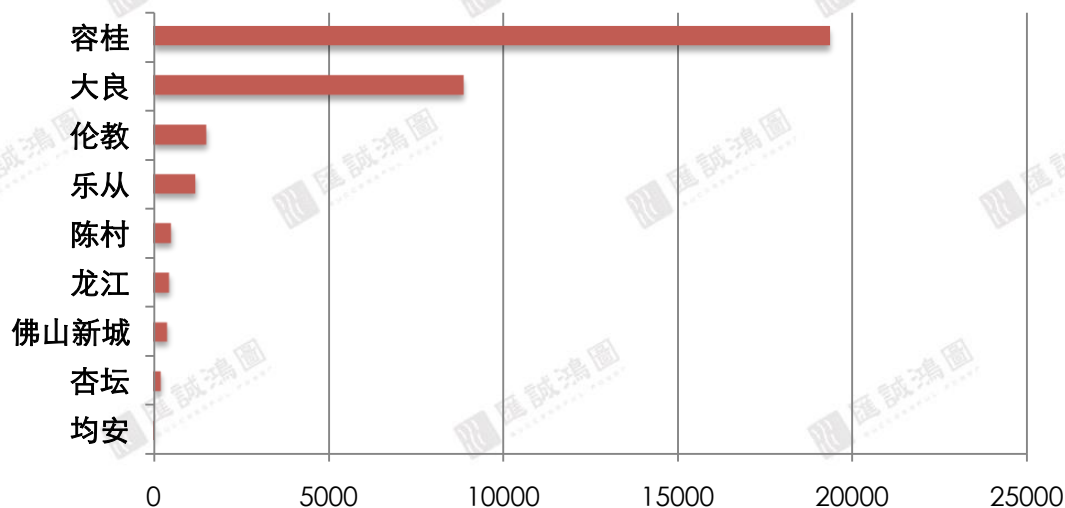


## 2020年1月顺德区公寓/商办供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	1014套	-32%	-59%
供应面积	4.3万㎡	-28%	-58%
网签套数	640套	-27%	-39%
网签面积	3.26万㎡	-30%	-38%
网签金额	4.14亿元	-32%	-41%
备案均价	12690元/㎡	-4%	-5%

## 1月顺德区各板块公寓/商办网签面积

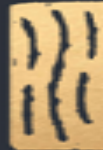
单位：平方米



## 1月顺德区公寓/商办网签套数TOP5

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	容桂	新幸福领汇家园	241	14921.47	11995
2	容桂	碧桂园凤凰湾	96	4325.71	8766
3	大良	龙光玖龙郡	65	2641.2	11808
4	大良	力合阳光城云谷	51	1747.74	13171
5	乐从	创智谷	31	1224.56	10545

(注：统计数据不包含万科项目)



# 3

## 办公市场

### 市场要点

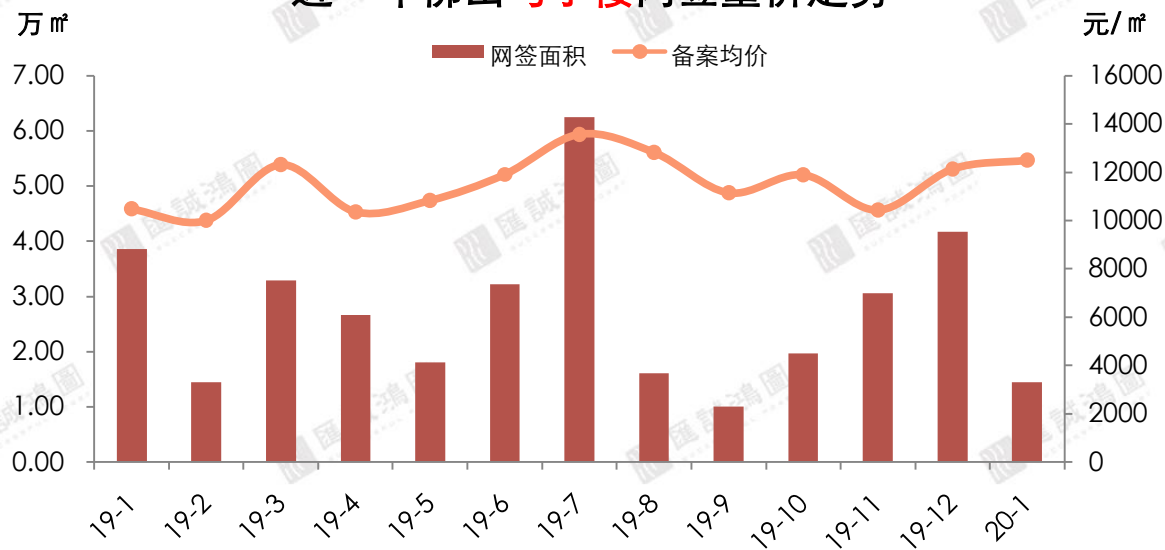
- 市场供应低迷成常态，绿岛湖壹号推出少量新货；
- 全市交投量难冲高位，顺德单盘发力占据主力位置；
- 佛山写字楼体量庞大，市场供大于求态势显著，去库压力日益加重；
- 库存高企问题短期难解决，消化周期居高不下



# 【全市网签】经历“三连升”后，本月写字楼网签量回落显著，市场交投持续低位徘徊，顺德占比超六成稳居头把交椅

ESSFUL POWER

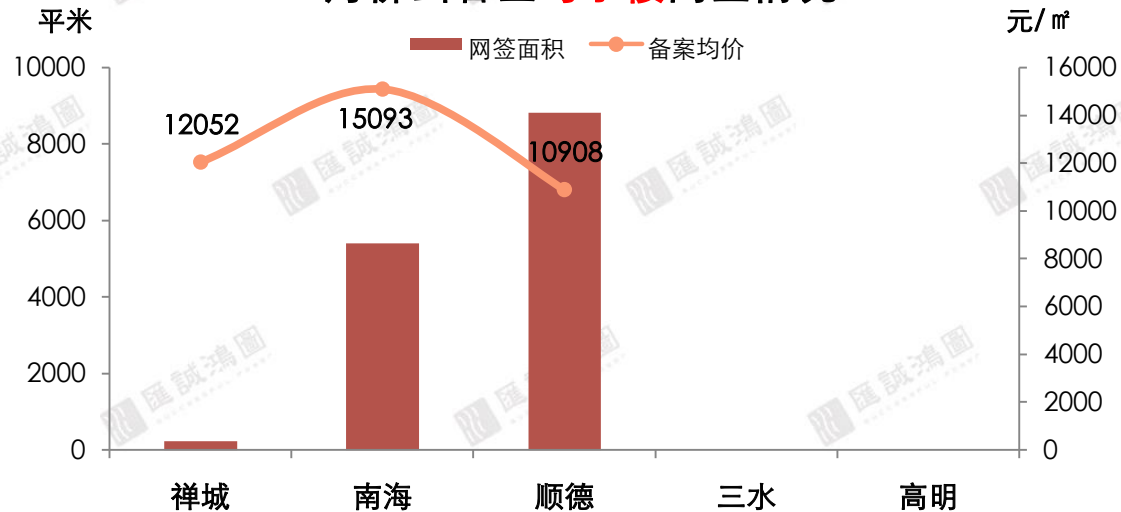
### 近一年佛山写字楼网签量价走势



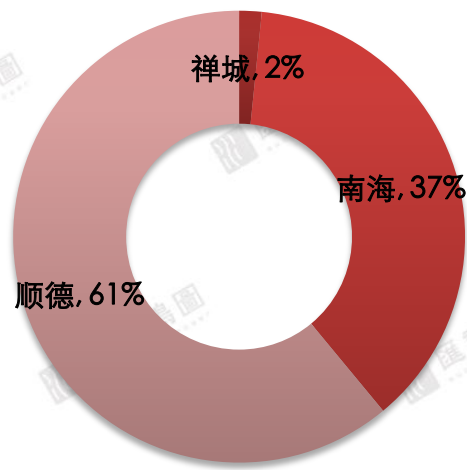
### 2020年1月佛山写字楼网签概况

数据指标	数值	环比	同比
网签套数	157套	-59%	-35%
网签面积	1.45万m²	-65%	-62%
网签金额	1.8亿元	-64%	-55%
备案均价	12491元/m²	+3%	+19%

### 1月佛山各区写字楼网签情况



### 1月佛山各区写字楼网签面积占比



备注：三水、高明本月无办公产品成交





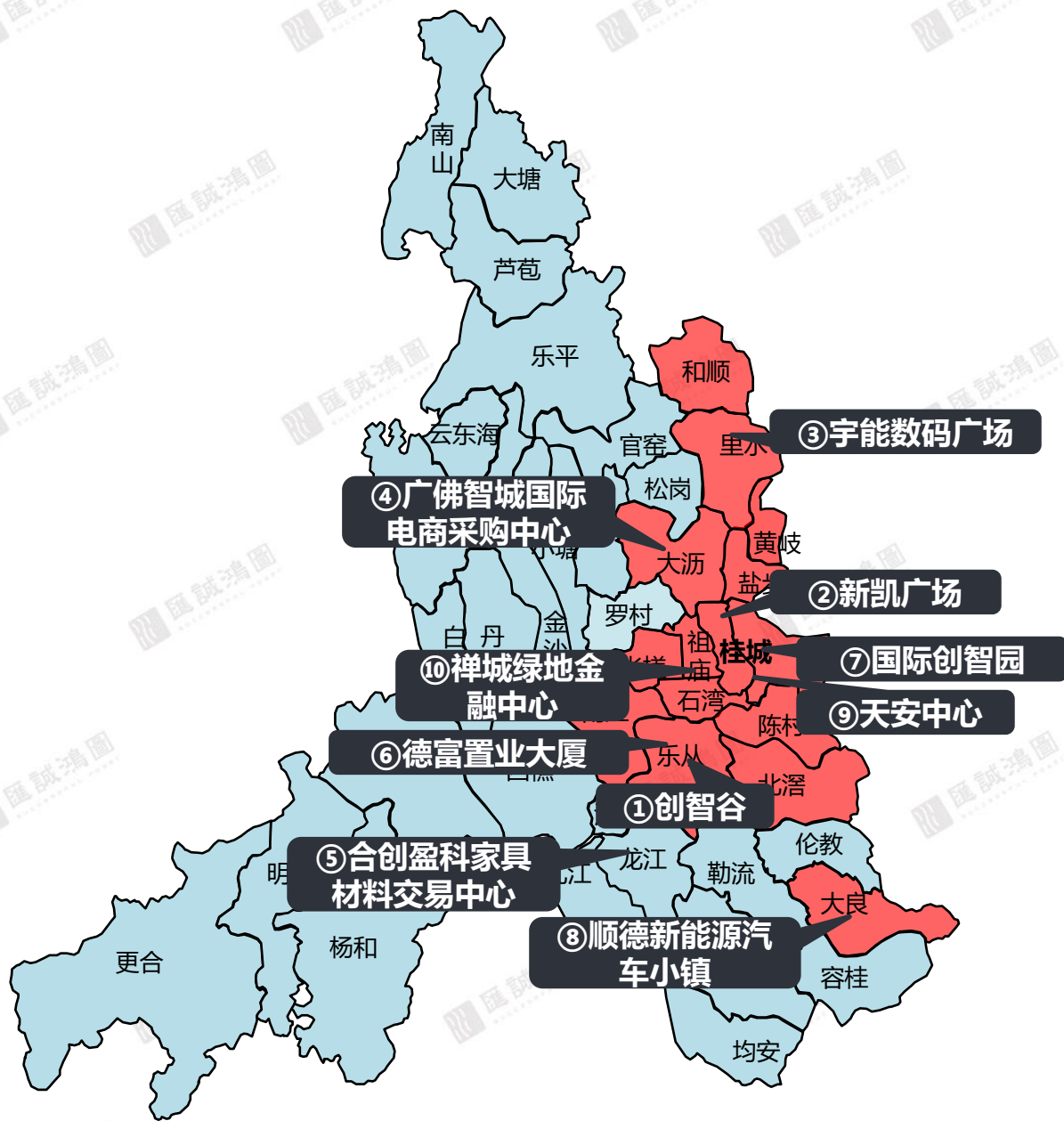
【全市排行榜】

南顺项目持续霸榜，榜单多盘均为零星签约量，优质项目新凯广场保持稳定去化，创智谷已吸引多家企业机构进驻

2020年1月佛山市写字楼网签套数TOP10

区域	项目	网签套数(套)	网签面积(m <sup>2</sup> )	网签金额(万元)	备案均价(元/m <sup>2</sup> )
1 顺德	创智谷	90	7512.918	8007.68	10659
2 南海	新凯广场	27	2324.48	3798.23	16340
3 南海	宇能数码广场	11	1269.71	1600.22	12603
4 南海	广佛智城国际电商采购中心	11	855.78	943.56	11026
5 顺德	合创盈科家具材料交易中心	4	426.35	425.02	9969
6 顺德	德富置业大厦	3	247.35	385.01	15565
7 南海	国际创智园	2	535.3	508.76	9504
8 顺德	顺德新能源汽车小镇	2	344.46	429.68	12474
9 南海	天安中心	2	292.76	404.80	13827
10 禅城	禅城绿地金融中心	2	232.78	280.56	12052

注：统计数据不包含万科项目





# 【全市库存】

# 全市写字楼库存有所减少，但交投难摆脱低位，导致消化周期仍较长

S U C C E S S F U L P O W E R



## 2020年1月佛山写字楼库存面积段套数分布

区域	90m²以下	90-110m²	110-130m²	130-150m²	150-170m²	170-200m²	200-400m²	400m²以上	总计	占比	去化周期(年)
禅城	921	268	423	299	177	298	518	79	2983	21%	10.2
南海	2620	472	427	251	295	317	558	151	5091	36%	5.7
顺德	2292	490	542	258	848	631	718	174	5953	42%	9.0
三水	10	3	1	0	1	3	5	5	28	0%	—
高明	4	0	0	0	1	0	4	3	12	0%	—
总计	5847	1233	1393	808	1322	1249	1803	412	14067	100%	7.7
占比	42%	9%	10%	6%	9%	9%	13%	3%	100%		

备注：去化周期计算公式：去化周期=库存量/近半年的月平均值

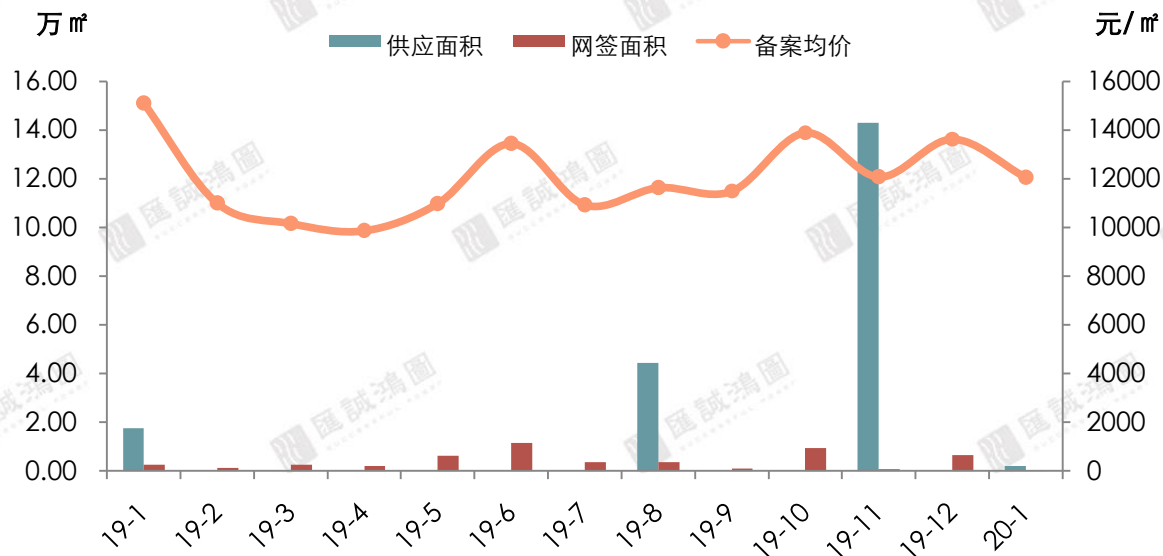


# 【禅南顺市场-禅城】

# 区域仅绿地金融中心单盘获得网签，整体网签量价环比显著滑落

S U C C E S S F U L P O W E R

### 近一年禅城区写字楼供求价情况



### 2020年1月禅城区写字楼供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	2套	—	-97%
供应面积	0.22万㎡	—	-88%
网签套数	2套	-95%	-89%
网签面积	0.02万㎡	-97%	-91%
网签金额	0.028亿元	-97%	-93%
备案均价	12052元/㎡	-12%	-20%

### 1月禅城区各板块写字楼网签面积



### 1月禅城区写字楼项目网签套数排行

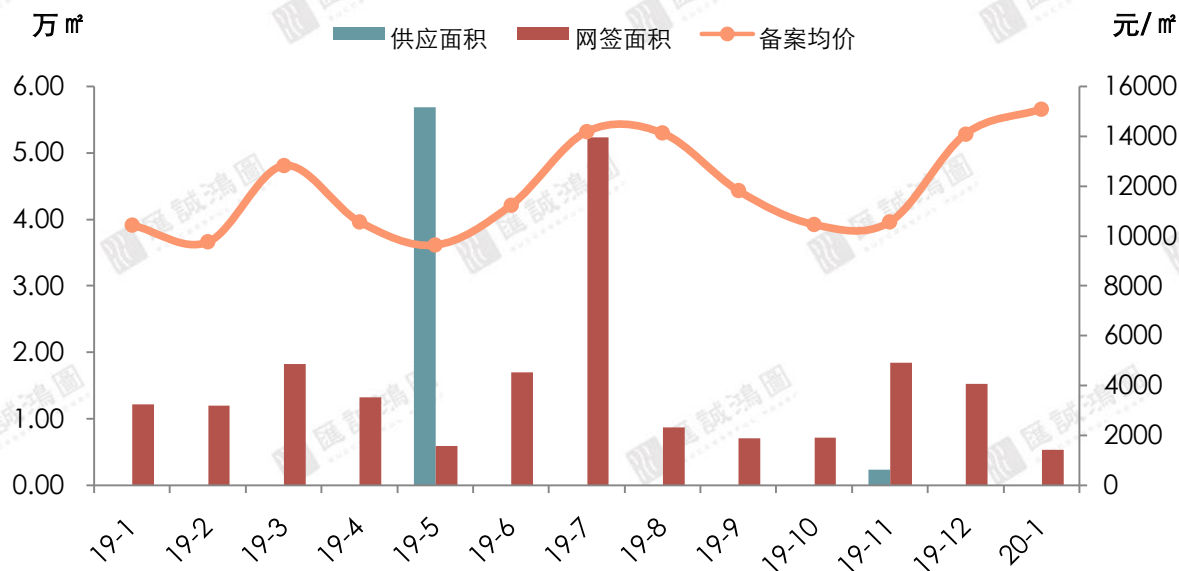
排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	祖庙	禅城绿地金融中心	2	232.78	12052

(注：统计数据不包含万科项目)

# 【禅南顺市场-南海】区域网签呈量跌价稳，交投集中东部镇街，新凯广场集中签约助力千灯湖商务区占比领跑

SUCCESSFUL POWER

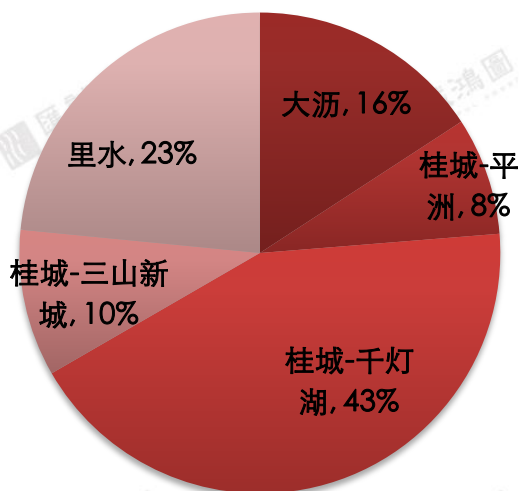
### 近一年南海区写字楼供求价情况



### 2020年1月南海区写字楼供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	0套	—	—
供应面积	0万㎡	—	—
网签套数	54套	-66%	-26%
网签面积	0.54万㎡	-65%	-56%
网签金额	0.82亿元	-62%	-36%
备案均价	15093元/㎡	+7%	+45%

### 1月南海区各板块写字楼网签面积占比



### 1月南海区写字楼网签套数TOP5

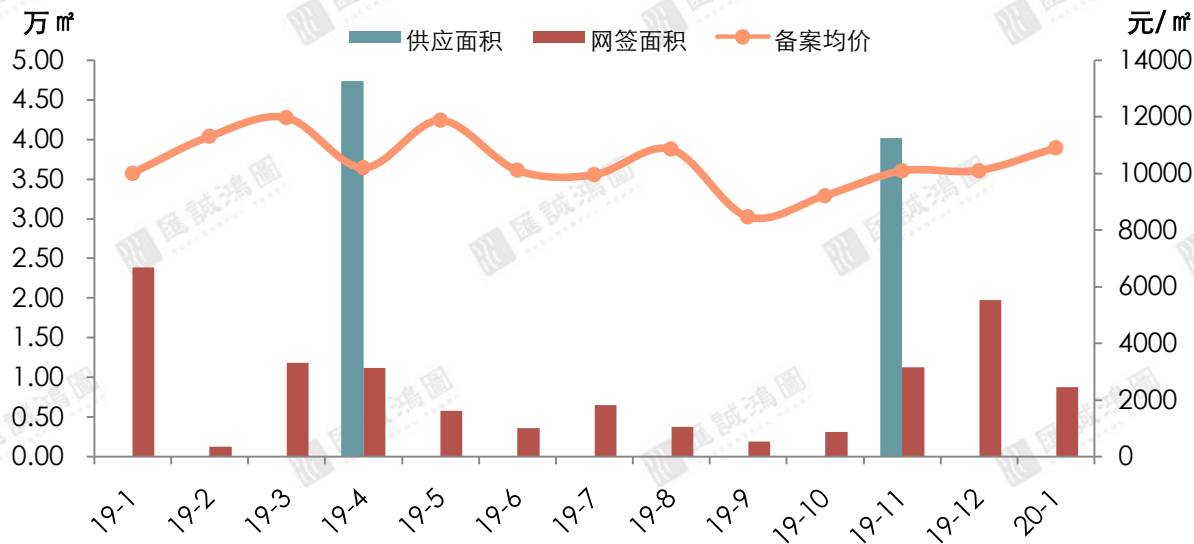
排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	桂城-千灯湖	新凯广场	27	2324.48	16340
2	里水	宇能数码广场	11	1269.71	12603
3	大沥	广佛智城国际电商采购中心	11	855.78	11026
4	桂城-三山新城	国际创智园	2	535.3	9504
5	桂城-平洲	天安中心	2	292.76	13827

(注：统计数据不包含万科项目)

# 【禅南顺市场-顺德】区域签约量同环比均明显下滑，乐从网签占比近九成，主要受创智谷集中释放网签支撑

SUCCESSFUL POWER

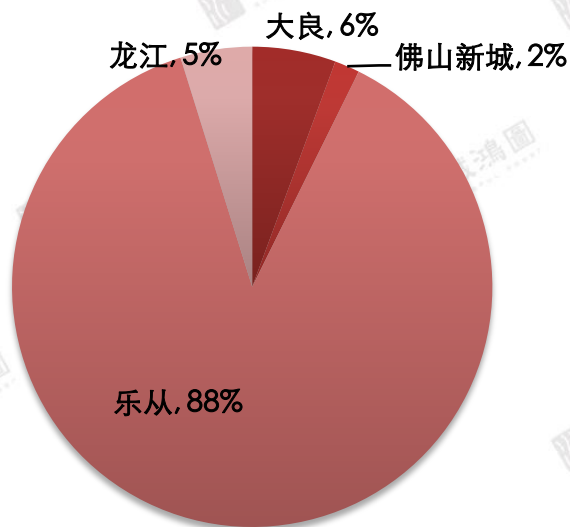
近一年顺德区写字楼供求价情况



2020年1月顺德区写字楼供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	0套	—	—
供应面积	0万㎡	—	—
网签套数	101套	-46%	-33%
网签面积	0.88万㎡	-55%	-63%
网签金额	0.96亿元	-52%	-60%
备案均价	10908元/㎡	+8%	+9%

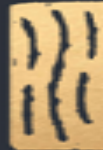
1月顺德区各板块写字楼网签面积占比



1月顺德区写字楼网签套数排行TOP5

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	乐从	创智谷	90	7512.918	10659
2	龙江	合创盈科家具材料交易中心	4	426.35	9969
3	乐从	德富置业大厦	3	247.35	15565
4	大良	顺德新能源汽车小镇	2	344.46	12474
5	大良	欧雅典大厦	1	152.86	10500

(注：统计数据不包含万科项目)



# 4

## 商铺市场

### 市场要点

- 传统淡季商铺供应量回落低位，广进商业中心集中推新抢眼；
- 全市交投转趋淡静，整体量价均呈下滑态势；
- 禅南顺核心板块项目表现相对活跃，敏捷金谷国际持续批量出货；
- 商铺存量集中南顺两区，产品体量庞大及同质化严重致去库压力大

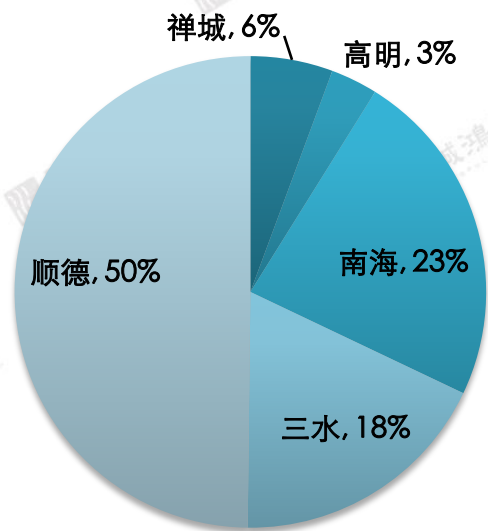


# 【全市供应】受春节淡季效应影响，本月商铺供应量不足3万m<sup>2</sup>，但优于去年春节月份；广进商业中心集中供货助力顺德占比全市半数

### 近一年佛山商铺新增供应走势



### 1月佛山各区商铺供应面积占比



### 2020年1月佛山市商铺供应套数TOP10

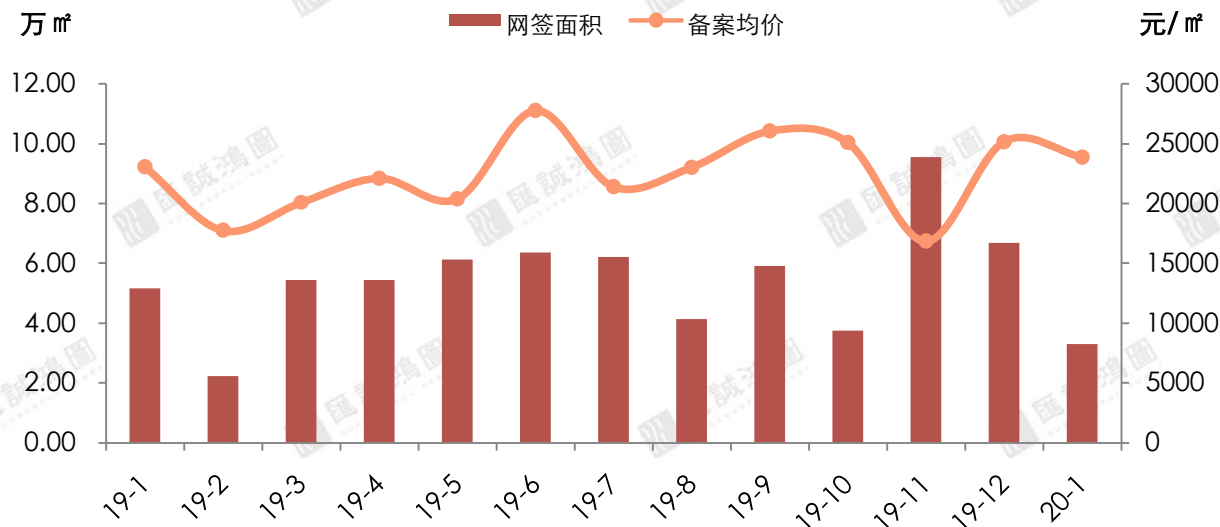
排名	区域	项目名称	供应套数	供应面积 (m <sup>2</sup> )
1	顺德	广进商业中心	398	12158.46
2	南海	时代天韵	39	3291.45
3	三水	谊泰豪苑	39	3108.22
4	南海	弘阳博爱湖一號	29	1622.76
5	顺德	碧桂园凤凰湾	22	1460.74
6	禅城	东建世纪锦园	19	771.17
7	顺德	龙光玖龙郡	18	942.84
8	三水	新城招商誉府	16	764.43
9	高明	勤天熹园	11	468.8
10	三水	御龙湾花园	11	464.05

(注：统计数据不包含万科项目)



# 【全市网签】 适逢春节假期叠加疫情影响，全市商铺交投活跃度有所下降，整体网签表现量价齐跌，禅南顺仍为主力出货区域

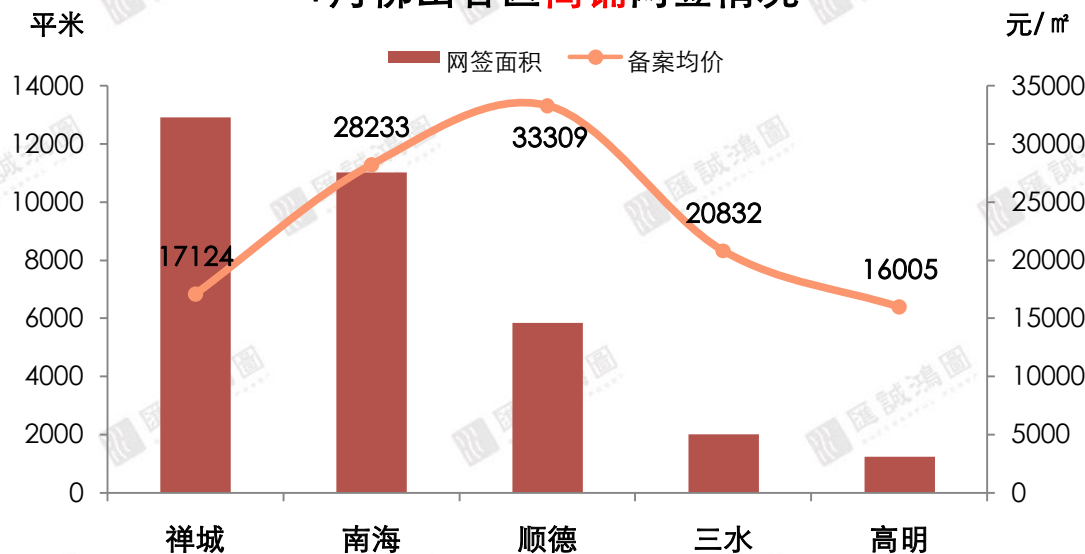
## 近一年佛山商铺网签量价走势



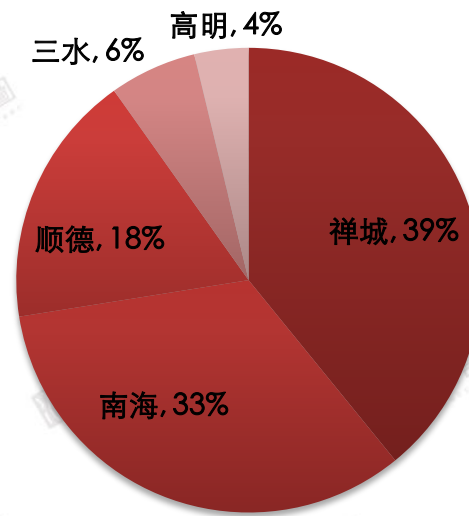
## 2020年1月佛山商铺网签概况

数据指标	数值	环比	同比
网签套数	510套	-49%	-20%
网签面积	3.3万㎡	-51%	-36%
网签金额	7.88亿元	-53%	-34%
备案均价	23785元/㎡	-5%	+4%

## 1月佛山各区商铺网签情况



## 1月佛山各区商铺网签面积占比

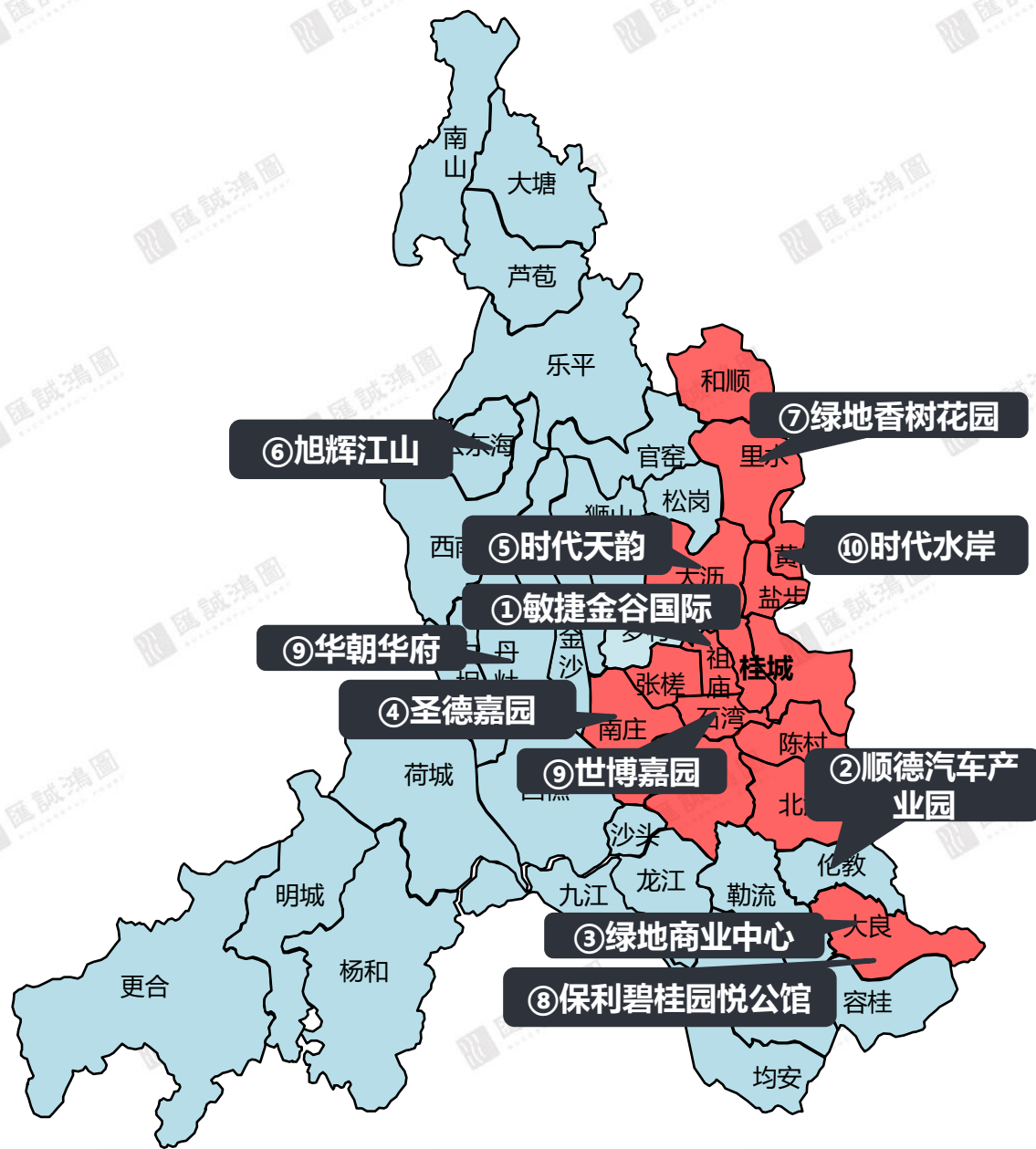






### 2020年1月佛山市**商铺**网签套数TOP10

排名	区域	项目	网签套数(套)	网签面积(m <sup>2</sup> )	网签金额(万元)	备案均价(元/m <sup>2</sup> )
1	禅城	敏捷金谷国际	112	6729.05	6840.33	10165
2	顺德	顺德汽车产业园	20	699.95	2076.36	29664
3	顺德	绿地商业中心	18	1340.63	7450.16	55572
4	禅城	圣德嘉园	18	1089.35	1687.25	15489
5	南海	时代天韵	16	996.52	2558.57	25675
6	三水	旭辉江山	13	268.92	757.68	28175
7	南海	绿地香树花园	12	1231.7	2121.37	17223
8	顺德	保利碧桂园悦公馆	12	493.6	1234.00	25000
9	南海	华朝华府	11	777.39	3517.69	45250
10	南海	时代水岸	10	612.42	2082.57	34006



注：统计数据不包含万科项目



# 【全市库存】本月全市商铺供求接近平衡，整体库存量略有减少，但去库周期仍处于高位

S U C C E S S F U L P O W E R

## 2020年1月佛山**商铺**库存面积段套数分布

区域	20m <sup>2</sup> 以下	20-50m <sup>2</sup>	50-80m <sup>2</sup>	80-120m <sup>2</sup>	120-160m <sup>2</sup>	160-200m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup> 以上	总计	占比	去化周期(年)
禅城	393	1788	1734	748	311	243	677	5894	12%	4.5
南海	3771	6609	6448	3240	957	512	1359	22896	46%	9.7
顺德	459	4809	3588	1785	747	425	1184	12997	26%	13.5
三水	1014	1120	1366	585	197	95	231	4608	9%	6.8
高明	191	1068	946	581	159	72	194	3211	6%	6.7
总计	5828	15394	14082	6939	2371	1347	3645	49606	100%	8.7
占比	12%	31%	28%	14%	5%	3%	7%	100%		

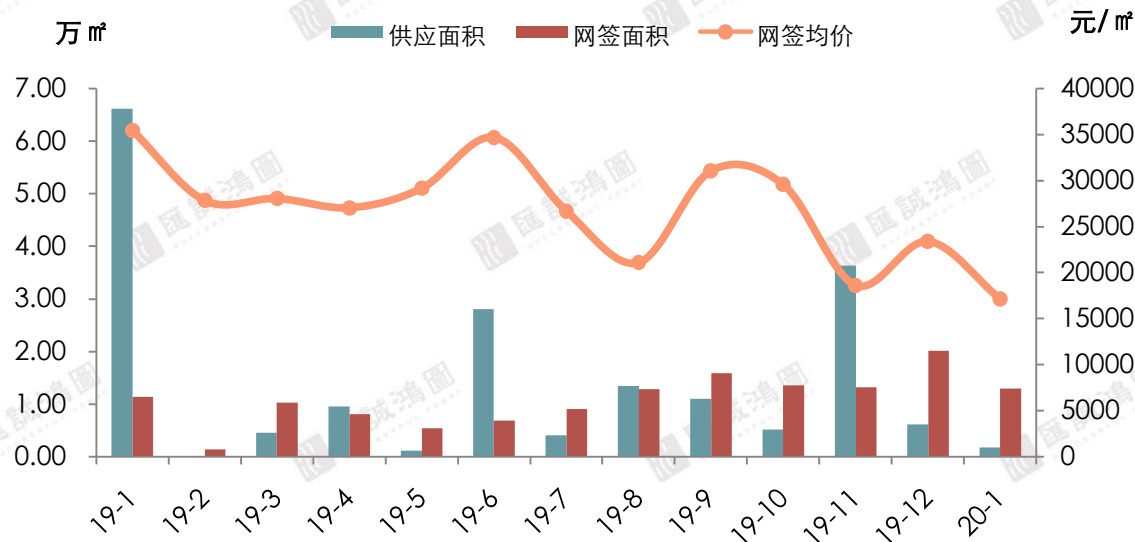
备注：去化周期计算公式：去化周期=库存量/近半年的月平均值



# 【禅南顺市场-禅城】禅城网签量价环比下滑幅度大，敏捷金谷国际以价换量带动城北板块占比逾五成

SUCCESSFUL POWER

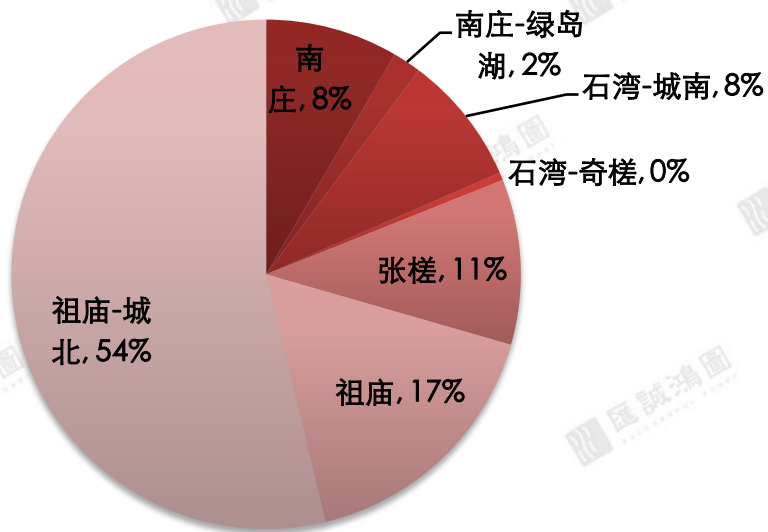
### 近一年禅城区商铺供求价情况



### 2020年1月禅城区商铺供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	36套	-63%	-97%
供应面积	0.16万㎡	-73%	-98%
网签套数	183套	-33%	-3%
网签面积	1.29万㎡	-36%	+14%
网签金额	2.21亿元	-53%	-45%
备案均价	17124元/㎡	-27%	-52%

### 1月禅城区各板块商铺网签面积占比



### 1月禅城区商铺网签套数TOP5

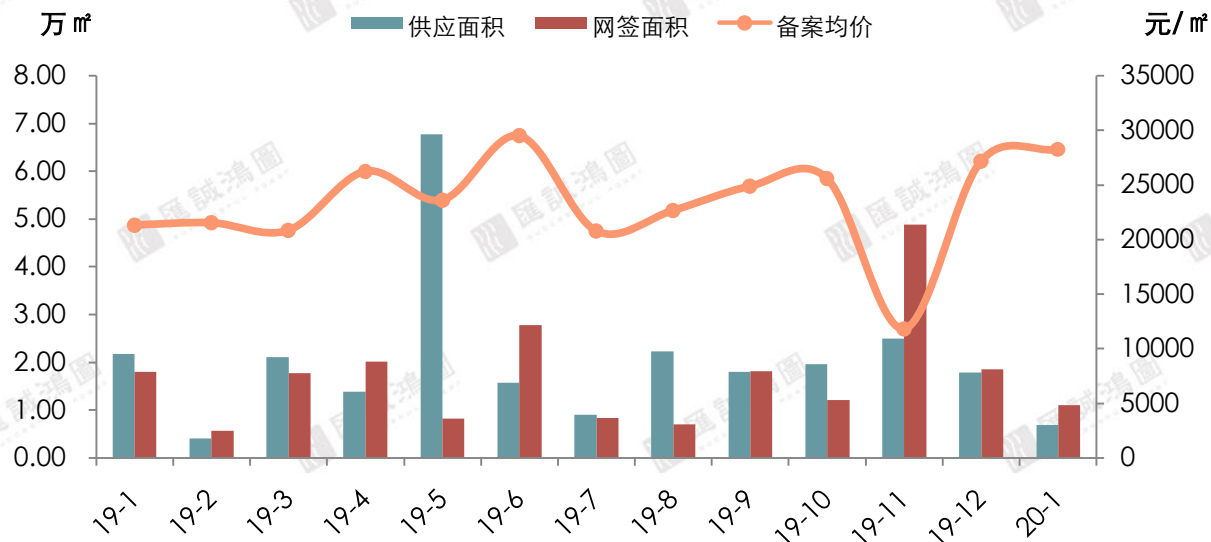
排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	祖庙-城北	敏捷金谷国际	112	6729.05	10165
2	南庄	圣德嘉园	18	1089.35	15489
3	张槎	花曼丽舍	7	592.15	31518
4	祖庙	禅城绿地金融中心	7	386.83	64601
5	石湾-城南	世博广场	5	150.93	13755

(注：统计数据不包含万科项目)



# 【禅南顺市场-南海】南海供求两端持续收窄，临广板块交投表现活跃，桂城核心区占比近三成领跑，时代天韵出货量居首

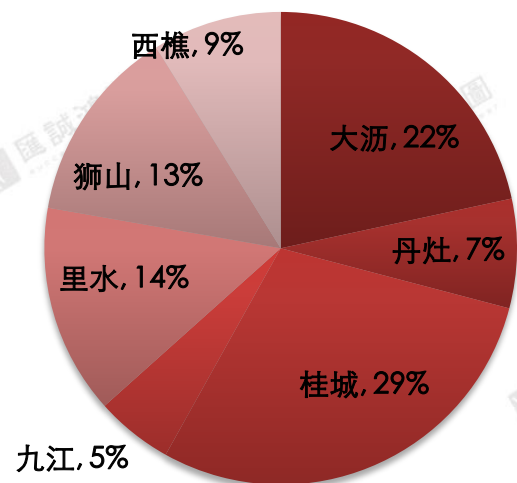
## 近一年南海区商铺供求价情况



## 2020年1月南海区商铺供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	74套	-53%	-79%
供应面积	0.67万㎡	-62%	-69%
网签套数	165套	-46%	-10%
网签面积	1.1万㎡	-40%	-39%
网签金额	3.11亿元	-38%	-19%
备案均价	28233元/㎡	+4%	+32%

## 1月南海区各板块商铺网签面积占比



## 1月南海区商铺网签套数TOP5

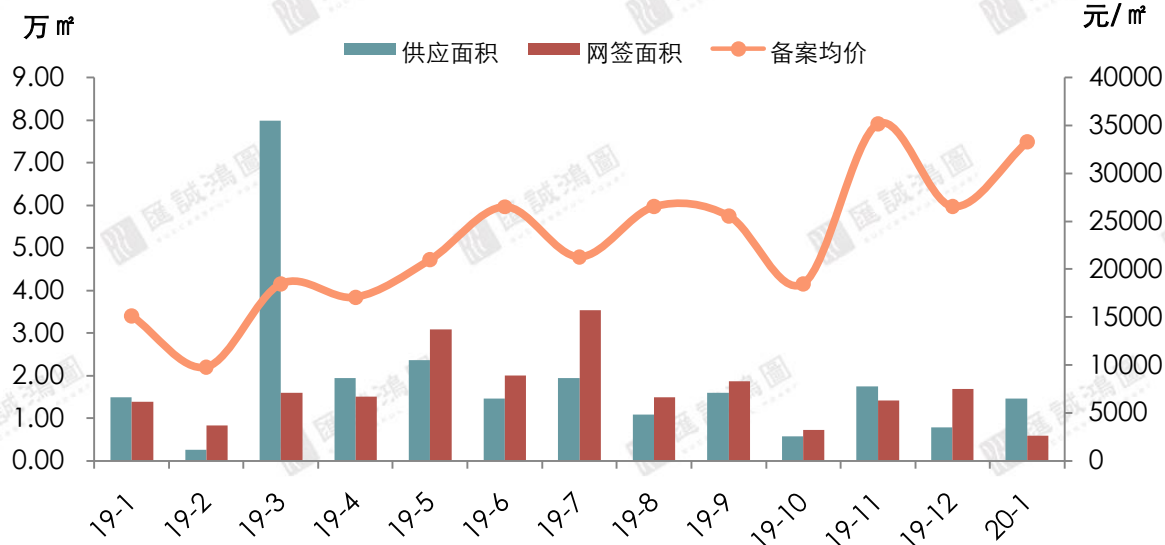
排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	大沥	时代天韵	16	996.52	25675
2	里水	绿地香树花园	12	1231.7	17223
3	丹灶	华朝华府	11	777.39	45250
4	大沥	时代水岸	10	612.42	34006
5	狮山	雅居乐新地	10	541.61	23000

(注：统计数据不包含万科项目)



# 【禅南顺市场-顺德】本月顺德呈供涨需跌态势，核心区大良稳固交投主力位置，顺德汽车产业园持销小面积产品重返榜首

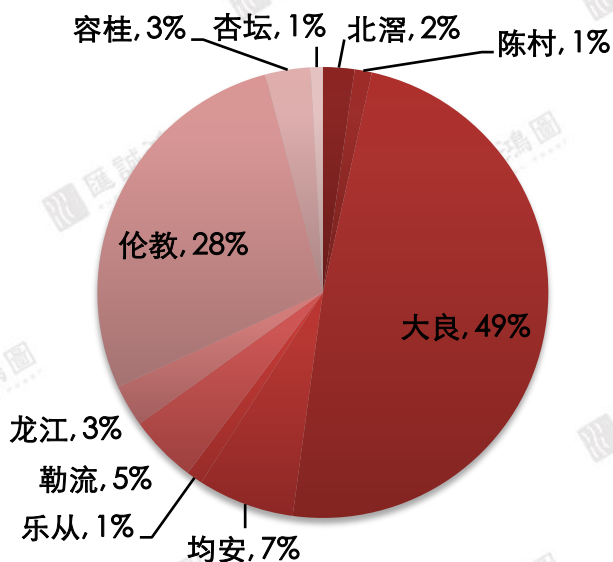
## 近一年顺德区商铺供求价情况



## 2020年1月顺德区商铺供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	438套	+381%	+188%
供应面积	1.46万㎡	+86%	-2%
网签套数	98套	-59%	-7%
网签面积	0.58万㎡	-65%	-58%
网签金额	1.95亿元	-56%	-7%
备案均价	33309元/㎡	+25%	+120%

## 1月顺德区各板块商铺网签面积占比



## 1月顺德区商铺网签套数TOP5

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	伦教	顺德汽车产业园	20	699.95	29664
2	大良	绿地商业中心	18	1340.63	55572
3	大良	保利碧桂园悦公馆	12	493.6	25000
4	大良	金科博翠天下	6	234.61	—
5	伦教	广进商业中心	5	393.15	13256

(注：统计数据不包含万科项目)

# 结语



资讯方面，住建局正式发文规范商办销售，平层公寓将成未来市场主流产品；疫情当前，佛山各房企及商家纷纷减免租户租金，共渡难关；

受春节淡季叠加疫情的影响，商业整体交投均回落至低位；公寓/商办方面：市场各盘均以持销为主，整体表现淡静，部分公寓项目通过渠道配合低价促销获得持续出货，商办产品仍旧面临“卖不动”的困境；

写字楼方面：市场难以摆脱颓势，交投量持续低位徘徊，政府重点打造的产业项目较易招商引资，而传统写字楼产品短期则难突破低迷态势；

商铺方面，全市库存量居高不下，禅南顺仍为主力出货区域，其核心板块交投表现相对活跃，低价走量项目持续表现亮眼。

疫情对市场整体的影响是巨大而且深远的，楼市步入短暂的“冰封期”，房企面临庞大业绩压力的同时，需打响现金流“保卫战”，而疫情过后如何迅速的恢复市场信心及经济状况，对楼市后续的发展亦将至关重要。

# 特别声明：本报告仅供参考

S U C C E S S F U L P O W E R

## 数据说明：

- 宏观数据：国家统计局、广东省统计局、佛山统计局；
- 房地产数据：佛山市统计局、佛山市住房和城乡建设局、佛山权威房地产网、汇诚鸿图数据中心及汇诚鸿图监测资料；
- 土地数据：佛山市国土资源和城乡规划局、佛山统计局；
- 整体、区域市场包括普通住宅、别墅，不含酒店式公寓；
- 排行榜中：个盘成交排行榜为商品住宅成交数据、开发商排行榜为商品房成交数据

## 版权声明：

本报告仅作提供资料之用，并不构成任何汇诚鸿图公司及成员或相关机构提供任何专业建议或服务，汇诚鸿图不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本版权归汇诚鸿图所有，如需引用或转载，需征得汇诚鸿图的书面同意。如需引用报告中的信息，请增加“由于时间和口径的差异，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，任何人使用本报告，视为同意以上声明。

供稿：汇诚鸿图

佛山市南海区桂城街道灯湖东路1号友邦金融中心1座1606

联系人：王先生 132 0246 5723



THANK YOU



——佛山匯誠鴻圖房地產顧問有限公司  
市場研究部出品