

# 佛山商业 市场报告



THE REAL ESTATE MARKET REPORT



2020 年 10 月

编委：麦少莊 罗 靖 何昕伦  
李凯俊 张颖欣 刘葵凤 梁景文



## 特别声明

本报告采用之基础数据均来源于广佛两地官方交易网签约数据，因网上签约数据有一定滞后性，报告将结合实地调研令所列数据尽可能反映项目的真实状况。本报告的观点及数据谨供参考之用，不作为投资决策依据，不构成任何操作建议。最终数据以市住建局公布数据为准。

引用本文内容，请注明出处。任何侵权行为，我司将保留追究法律责任之权利。如有疑问，请联系：广东粤湾数据研究院 湾仔，联系电话：13600322495，电子邮箱：22680757@qq.com。

## 目录

一、	商业政策及行业资讯 .....	4
二、	佛山商业市场 .....	8
2.1	佛山商铺市场供求分析 .....	8
2.1.1	佛山商铺备案金额排名 .....	8
2.2	佛山写字楼市场供求分析 .....	9
2.2.1	佛山写字楼备案金额排名 .....	9
2.3	佛山服务公寓市场供求分析 .....	10
2.3.1	佛山服务公寓备案金额排名 .....	10
2.4	佛山办公公寓市场供求分析 .....	11
2.4.1	佛山办公公寓备案金额排名 .....	11
三、	禅桂新商业市场 .....	12
3.1	禅桂新商铺月度市场供求分析 .....	12
3.1.1	禅桂新商铺备案金额排名 .....	12
3.2	禅桂新写字楼月度市场供求分析 .....	13
3.2.1	禅桂新写字楼备案金额排名 .....	13
3.3	禅桂新服务公寓月度市场供求分析 .....	14
3.3.1	禅桂新服务公寓备案金额排名 .....	14
3.4	禅桂新办公公寓月度市场供求分析 .....	15
3.4.1	禅桂新办公公寓备案金额排名 .....	15
四、	本月新增供应 .....	16
五、	本月楼盘动态 .....	18

## 一、商业政策及行业资讯

### ■ 《粤港合作框架协议》2020年重点工作签署落实

来源：观点地产网 2020-10-31

10月30日，香港行政长官林郑月娥今日以交换文本方式，与广东省省长马兴瑞签署落实《粤港合作框架协议》2020年重点工作，在优势互补、互利双赢的基础上，共同推进涵盖八大主要范畴的57项措施。

香港政府发言人表示，2020年重点工作继续以落实《粤港澳大湾区发展规划纲要》及进一步深化粤港两地合作为方向和目标，内容多元并涵盖八大范畴，包括跨界基础设施建设及通关便利化；共建国际科技创新中心；促进现代服务业合作，包括金融业合作、专业服务、文化和旅游合作；推进教育、人才和青年合作；打造国际化营商环境；共建优质生活圈；携手参与「一带一路」建设；以及推进重点合作平台。

2020年重点工作内的57项措施，个别范畴内的重点工作项目，包括研究完善港珠澳大桥跨境车辆通行政策及有关出入境政策；落实好财政科研资金跨境使用政策，进一步便利资金跨境拨付；继续深化落实在业务范围、股比限制、经营地域、资质条件等方面放宽对香港服务业的准入限制；研究扩大香港居民代理见证开立内地个人II、III类银行账户试点银行范围；建立健全疫情联防联控工作机制；优化落实便利香港居民在粤购房政策措施等。

### ■ 佛山三龙湾高端创新集聚区规划披露 1554万平范围新增24宗用地

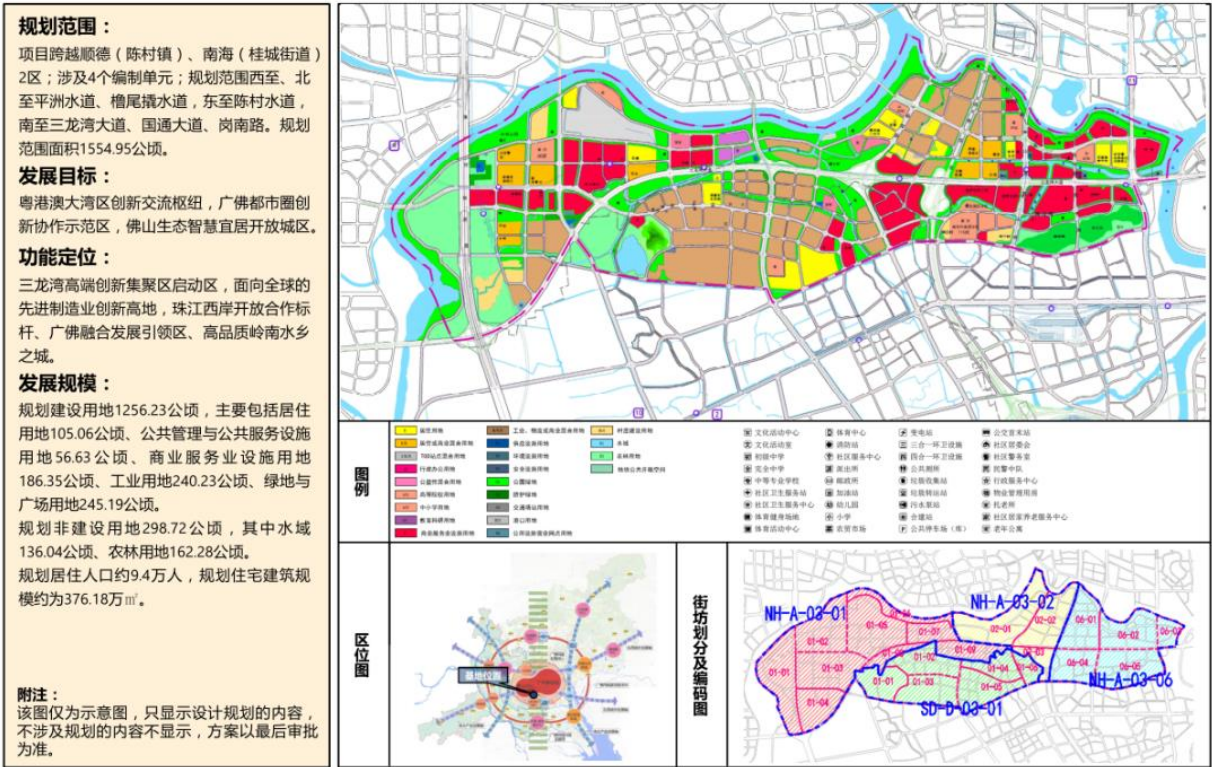
来源：赢商网 2020-10-27

在地图位置上，位于广州、佛山的交界地带，距离广州南站仅有一步之遥的佛山三龙湾，利好消息不断。



10月27日，佛山市自然资源局发布《三龙湾高端创新集聚区启动区控制性详细规划（NH-A-03-01、02、06、SD-D-03-01 编制单元）》批前公示，公示时间为今年10月27日至11月26日。

**三龙湾高端创新集聚区启动区控制性详细规划（NH-A-03-01、02、06、SD-D-03-01编制单元） 批前公示**



**规划范围：**  
项目跨越顺德（陈村镇）、南海（桂城街道）2区；涉及4个编制单元；规划范围西至、北至平洲水道、樁尾涌水道，东至陈村水道，南至三龙湾大道、国通大道、岗南路。规划范围面积1554.95公顷。

**发展目标：**  
粤港澳大湾区创新交流枢纽，广佛都市圈创新协作示范区，佛山生态智慧宜居开放城区。

**功能定位：**  
三龙湾高端创新集聚区启动区，面向全球的先进制造业创新高地，珠江西岸开放合作标杆、广佛融合发展引领区、高品质岭南水乡之城。

**发展规模：**  
规划建设用地1256.23公顷，主要包括居住用地105.06公顷、公共管理与公共服务设施用地56.63公顷、商业服务业设施用地186.35公顷、工业用地240.23公顷、绿地与广场用地245.19公顷。  
规划非建设用地298.72公顷，其中水域136.04公顷、农林用地162.28公顷。  
规划居住人口约9.4万人，规划住宅建筑规模约为376.18万㎡。

**附注：**  
该图仅为示意图，只显示设计规划的内容，不涉及规划的内容不显示，方案以最后审批为准。

公示规划将平南、平胜等板块划入三龙湾启动区范畴，片区将通过三旧改造，释放大片商住用地。其中，纯宅地约有10宗、住宅兼容商业用地约有10宗，至少新增4宗中小学教育用地。

此外，上述规划范围跨越顺德（陈村镇）、南海（桂城街道）2区；涉及4个编制单元，规划范围面积1554.94万平方米，将作为三龙湾高端创新集聚区启动区。

其中，规划建设用地1256.23万平方米，主要包括居住用地105.06万平方米、公共管理与公共服务设施用地56.63万平方米、商业服务业设施用地186.35万平方米、工业用地240.23万平方米、绿地与广场用地245.19万平方米。

规划非建设用地298.72万平方米，其中水域136.04万平方米、农林用地162.28万平方米。规划居住人口约9.4万人，规划住宅建筑规模约为376.18万平方米。

轨道规划方面，三龙湾片区更规划了南海新交通、地铁2号线、地铁4号线、地铁11号线等4条轨道交汇。其中南海新交通、佛山地铁2号线均为在建状态。佛山地铁4号线、佛山地铁11号线都在下一轮建设范围。

在10月24日，位于三龙湾的万科天空之城亮相，为区域交通给予了关键词概括——TOD，即以TOD交通对接广佛两地，并通过配套住宅、商业、教育、医疗等，让三龙湾片区形成交通、生态、产业三大要素聚集的核心区。

另外值得注意的是，今年以来，包括三龙湾顺德片区15个项目获得集中签约；政策引导总部企业落户三龙湾给予奖励；三龙湾南海片区交通项目超300亿元投资等一系列利好导向都助推三龙湾的发展。

随着最新三龙湾高端创新集聚区启动区的规划出炉，片区未来的定位和发展也有了更清晰的蓝图。

三龙湾高端创新集聚区启动区的功能定位为，面向全球的先进制造业创新高地，珠江西岸开放合作标杆、广佛融合发展引领区、高品质岭南水乡之城。

在发展目标上，三龙湾高端创新集聚区启动区也站在很高的高度，粤港澳大湾区创新交流枢纽，广佛都市圈创新协作示范区，佛山生态智慧宜居开放城区。

#### ■ 佛山狮山将引入复星旅文项目 合作意向范围约 3000 亩

来源：观点地产网 2020-10-30

10月29日，佛山狮山推进城乡高质量融合工作大会正式举行，会上发布多个规划，涉及产业、城市建设、社会民生等多方面。

观点地产新媒体了解到，其中，5000万元以上的重点投资、重点建设项目共88个，总投入超1060亿元；而村级工业园改造项目一批，总投入440亿元。

据悉，狮山未来将开展博爱湖活水引水规划、复星旅文项目、南海纳米产业城项目等。

而复星旅文项目将被引入南国桃园片区，该项目合作意向范围约3000亩，规划建设复星旅文旗下国际高端酒店，演艺娱乐，文化体育等旅游业态，将打造国际化一站式休闲度假旅游目的地。

此前复星集团已布局佛山，于2013年复星就斥资近7亿收购禅城中心医院六成股权，发力高端医疗。2018年，复星以4.78亿夺得禅城石湾地块，项目定名为星禅宝丰府，目前已开放销售中心。

#### ■ 俊发集团正式签约佛山顺德三元村旧改项目

来源：观点地产网 2020-10-22

10月21日，俊发集团发布消息称，集团与广东省佛山市顺德区勒流街道三元股份社签订项目正式合作协议。以“城市更新+全产业链”为核心优势，俊发在大湾区的首个项目取得实质性进展。

据观点地产新媒体了解，此前于9月14日，佛山顺德公共资源交易平台披露《勒流街三元股份合作经济社旧村改造公开选定合作开发意向企业项目的中选公告》，经评选小组评选，俊发集团有限公司通过符合性和资格性审查，被确定为中选合作开发意向企业。

此外，从2019年8月14日完成前期服务协议签订，一年时间内，俊发集团完成测绘、评估、概念规划方案、城市更新单元计划审批、城市更新单元规划审批、土壤污染调查报告、项目初步实施方案；从完成前期服务商的工作到中选市场改造主体，俊发集团耗时13个月。

俊发集团表示，接下来，将结合勒流项目濒临水岸的区位优势，拟将顺德改造为集高端住宅、社区商业及其他优质配套于一体的综合性示范社区。改善片区环境，提升土地价值。

资料显示，三元村项目总改造范围约1100余亩，包括869亩村建设用地和315亩顺德水道支流南侧农用地。

俊发集团成立于1998年，累计开发城市更新项目45个，改造面积1861万平方米，安置户数37357户。2019年9月，俊发成立大湾区公司，组建本地化团队，将俊发经验与本地特色有机结合。业务发展速度亮眼，已成功布局广州黄埔，增城，南沙，佛山顺德等区域核心地段，项目土储货值储备累计已超千亿。

#### ■ 佛山禅城贺丰村城市更新单元规划批前公示 金地商置操刀

来源：观点地产网 2020-10-02

9月30日，佛山禅城区南庄镇人民政府发布关于《佛山市中心城区控制性详细规划和地块开发细则整合规划（二期）》（南庄片）CC-D-05-01-07街坊、CC-D-05-01-08街坊规划调整暨《佛山市禅城区南庄镇贺丰村佛开高速以西、吉利涌以南地块城市更新单元规划》批前公示公告，批前公示从2020年9月30日起至2020年10月30日止。

公告指出，本次编制规划调整范围东至佛开高速、西南至庄尾路、北至吉利涌，面积123.08万平方米，即南庄贺丰旧村居改造项目所在片区。

本次规划调整不改变更新项目范围内用地的居住功能、严格落实总规绿线的刚性要求，将旧村居提升为生态居住社区；自愿将部分经营性用地（居住用地）调整为公益性用地（公园绿地），增加公益性用地规模，并对各类用地性质布局进行优化。

项目调整后不突破居住人口规模，规划根据最新的技术规范及相关职能部门意见，对部分配套设施调整如下：扩大规划小学规模，由48班增加为54班；增加社区用房（包括社区居委会、社区服务中心、社区警务室、社区卫生服务站、文化活动室、托老所等）；明确配套设施中的社区卫生服务站建筑面积均不小于250平方米。

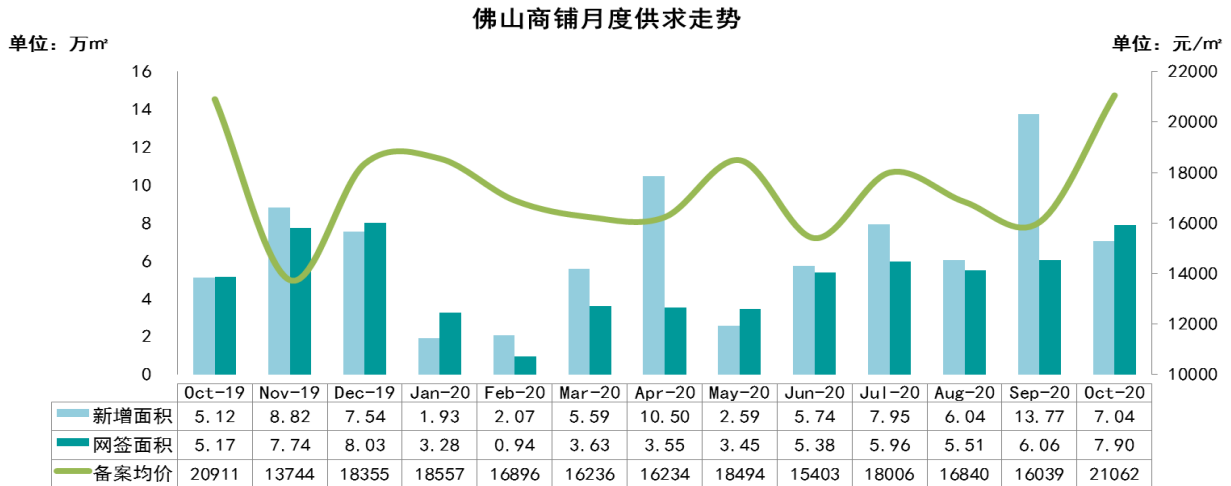
观点地产新媒体获悉，今年7月，贺丰旧村改造项目获批，核定改造面积47.32万平方米（约709.74亩），其中涉及公益用地22.67万平方米，占47.9%。

据了解，贺丰村旧改项目于2009年便由新中源介入，后于2017年引入金地商置。新中源集团负责前期跟政府、村委沟通，金地商置负责定制规划、更新单元等事宜。



## 二、佛山商业市场

### 2.1 佛山商铺市场供求分析



(数据来源: 广东粤湾数据研究院)

2020年10月份佛山全市商铺新增面积7.04万㎡, 环比减少49%, 同比增加38%; 网签面积7.90万㎡, 环比增加30%, 同比增加53%; 备案均价21062元/㎡, 环比上涨31%, 同比上涨1%。

近期商铺整体市场网签表现持续走高, 十月网签量达全年新高, 为7.9万㎡, 供应量在九月大量释放后, 适量减少。23盘获批供应量约7万㎡, 基本为底商。网签表现, 顺德大良华侨城·欢乐海岸 PLUS·蓝岸公寓勇夺备案金额榜首, 另外, 万科金域中央去化表现同样突出, 月度网签套数达48套, 豪夺月度网签套数榜榜首。

#### 2.1.1 佛山商铺备案金额排名

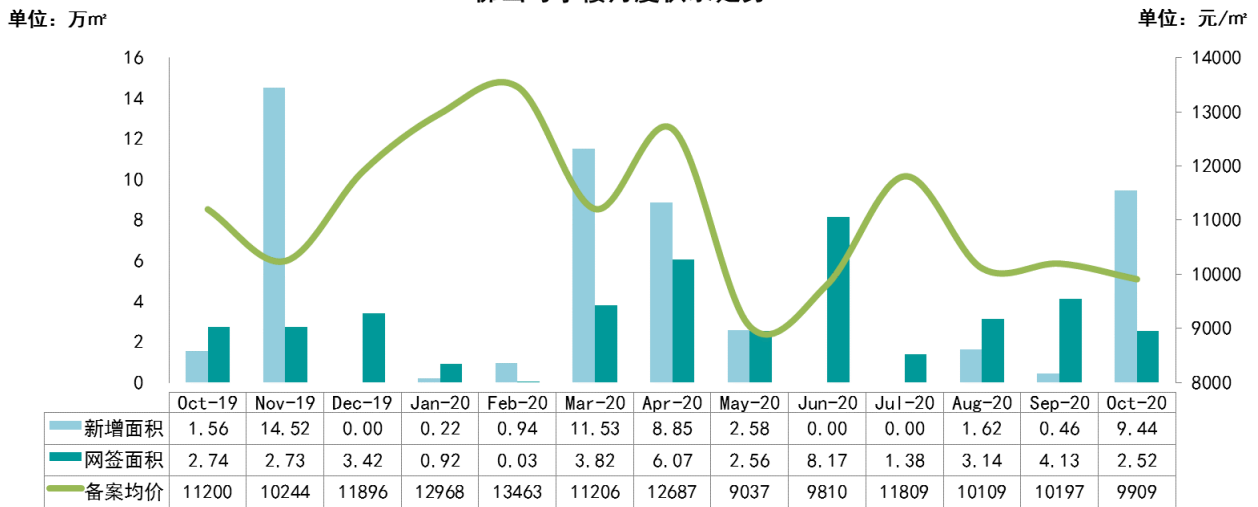
排名	区域	楼盘名称	备案金额(万元)	签约套数(套)	签约面积(㎡)	备案均价(元/㎡)	备注
1	顺德大良	华侨城·欢乐海岸 PLUS·蓝岸公寓	16691	9	7897	21136	——
2	顺德大良	保利中环广场	8000	19	4797	16676	——
3	南海千灯湖	万科金域中央	7138	48	4895	14581	——
4	禅城季华东	绿地璀璨天城	4974	30	1709	29103	——
5	三水三水新城	碧桂园佛山双子星城	3488	18	2716	12843	——
6	三水三水新城	中国通号·天聚广场	3314	31	1696	19542	——
7	南海松岗	力合科技产业中心	3160	46	2634	11997	——
8	南海平洲	富丰君御	2668	13	1106	24126	——
9	南海大沥	保利珑门	2661	14	961	27694	——
10	佛山新城	华润置地悦里	2587	21	1175	22013	——
合计			54680	249	29586	18482	——

(数据来源: 佛山房产信息网, 由广东粤湾数据研究院摘录统计所得)



## 2.2 佛山写字楼市场供求分析

佛山写字楼月度供求走势



(数据来源: 广东粤湾数据研究院)

2020年10月份佛山写字楼市场新增面积9.44万㎡, 环比增加1944%, 同比增加507%; 网签面积2.52万㎡, 环比减少39%, 同比减少8%; 备案均价9909元/㎡, 环比下跌3%, 同比下跌12%。

本月写字楼市场供应大幅增多, 包含碧桂园佛山双子星城和力合科技产业中心两盘共获批9.44万㎡供应量, 其中碧桂园佛山双子星城, 获批达一区5/8座, 279套, 产品为67-1073㎡。网签表现方面, 慧聪家电城以近百套网签套数, 稳居网签套数榜首位, 瑞兴创享中心仅网签8套则以超4890万元登顶备案金额榜。

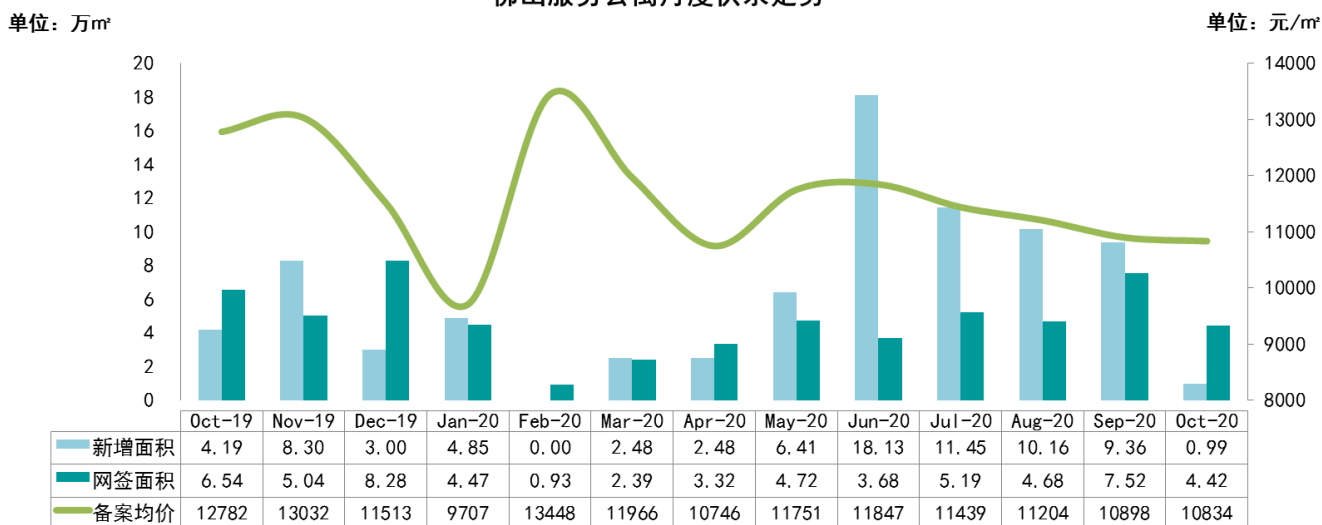
### 2.2.1 佛山写字楼备案金额排名

排名	区域	楼盘名称	备案金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)	备注
1	顺德陈村	瑞兴创享中心	4890	8	3695	13233	——
2	顺德大良	顺德新能源汽车小镇	4061	48	3408	11915	——
3	南海松岗	力合科技产业中心	3810	22	4752	8017	——
4	顺德北滘	慧聪家电城	3380	93	5443	6210	——
5	南海千灯湖	招商置地中心	2708	26	1929	14040	——
6	顺德大良	保利中环广场	1785	8	1373	12998	——
7	顺德大良	顺德绿地中心	1404	15	1060	13245	——
8	南海罗村	华南医博城	922	10	1356	6798	——
9	南海三山新城	国际创智园	506	2	532	9502	——
10	禅城季华中	佛山雄盛王府广场	356	2	441	8066	——
合计			23820	234	23989	9929	——

(数据来源: 佛山房产信息网, 由广东粤湾数据研究院摘录统计所得)

## 2.3 佛山服务公寓市场供求分析

佛山服务公寓月度供求走势



(数据来源: 广东粤湾数据研究院)

2020年10月佛山市服务公寓新增面积0.99万㎡, 环比减少89%, 同比减少76%; 网签面积4.42万㎡, 环比减少41%, 同比减少32%; 备案均价10834元/㎡, 环比下跌1%, 同比下跌15%。

十月服务公寓供应量“插水”, 仅华侨城蓝玥公寓一盘获批不足1万㎡供应量, 临近年末项目推新节奏有所放缓。不仅供应量缩减, 网签量价同样有跌, 顺德藏珑华府和恒大苏宁广场两盘支撑本月佛山服务公寓成交, 但较上月环比减少超四成。即将未来新推公寓的项目不多, 但还有绿地未来城、星星凯旋国际和绿地璀璨天城等纷纷开放样板房。

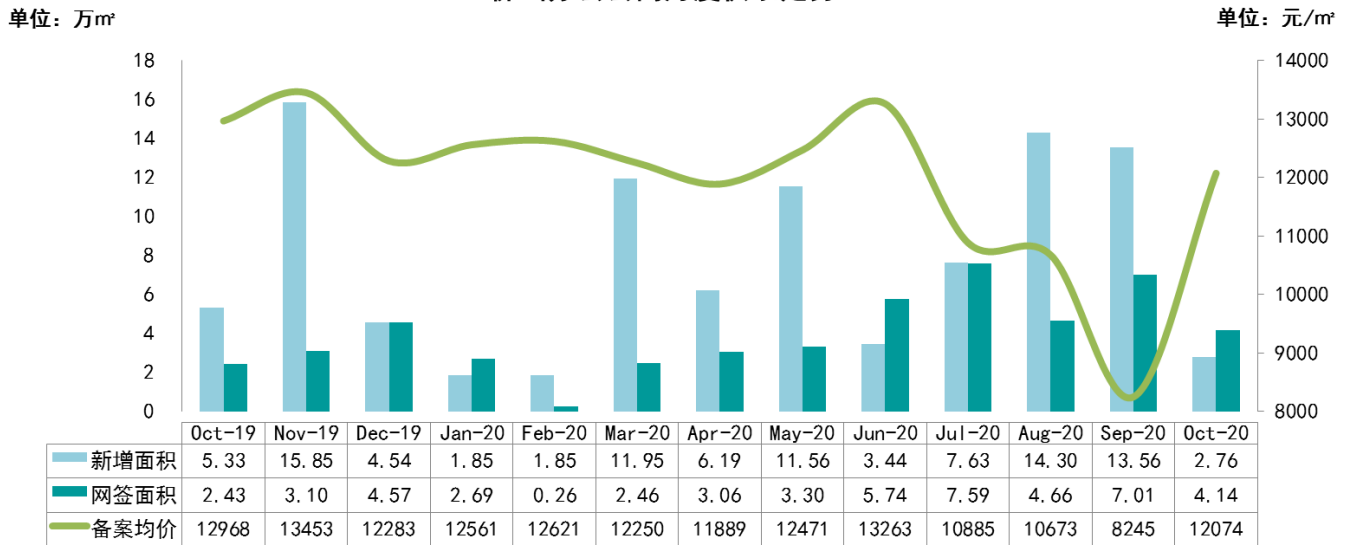
### 2.3.1 佛山服务公寓备案金额排名

排名	区域	楼盘名称	备案金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)	备注
1	顺德陈村	藏珑华府	10018	221	8987	11147	LOFT, 带装修
2	顺德佛山新城	恒大苏宁广场	7161	161	7261	9862	平层/LOFT
3	禅城城北	旭辉公元	3906	69	3188	12253	LOFT, 带装修
4	三水三水新城	碧桂园佛山双子星城	2517	77	3319	7583	LOFT, 带装修
5	顺德大良	保利中环广场	2287	41	1613	14180	LOFT, 带装修
6	顺德容桂	碧桂园凤凰湾	1936	53	2205	8778	LOFT, 带装修
7	顺德大良	涛汇广场	1732	37	1219	14212	LOFT, 带装修
8	顺德大良	海珀名轩	1640	26	1234	13294	LOFT, 带装修
9	顺德佛山新城	怡翠晋盛	1496	14	737	20305	LOFT, 带装修
10	禅城张槎	绿地未来城	1314	45	1832	7171	LOFT
合计			34008	744	31595	10764	——

(数据来源: 佛山房产信息网, 由广东粤湾数据研究院摘录统计所得, 已剔除特殊成交网签)

## 2.4 佛山办公公寓市场供求分析

佛山办公公寓月度供求走势



(数据来源：广东粤湾数据研究院)

2020年10月佛山市办公公寓新增面积2.76万㎡，环比减少80%，同比减少48%；网签面积4.14万㎡，环比减少41%，同比增加70%；备案均价12074元/㎡，环比上涨46%，同比下跌7%。

十月，全市办公公寓网签量价齐跌，供应量连续两月减少，本月初仅有卓越浅水湾获批2.76万㎡供应。整体网签表现较“金九月”明显回落，佳兆业E立方、保利珑门和保利天际南海三盘强势霸榜备案金额月度榜。另外，新项目龙光玖龙臺·玖钻将于11月6-7日自然推售公寓，产品涵盖32-62㎡等商办单位。

### 2.4.1 佛山办公公寓备案金额排名

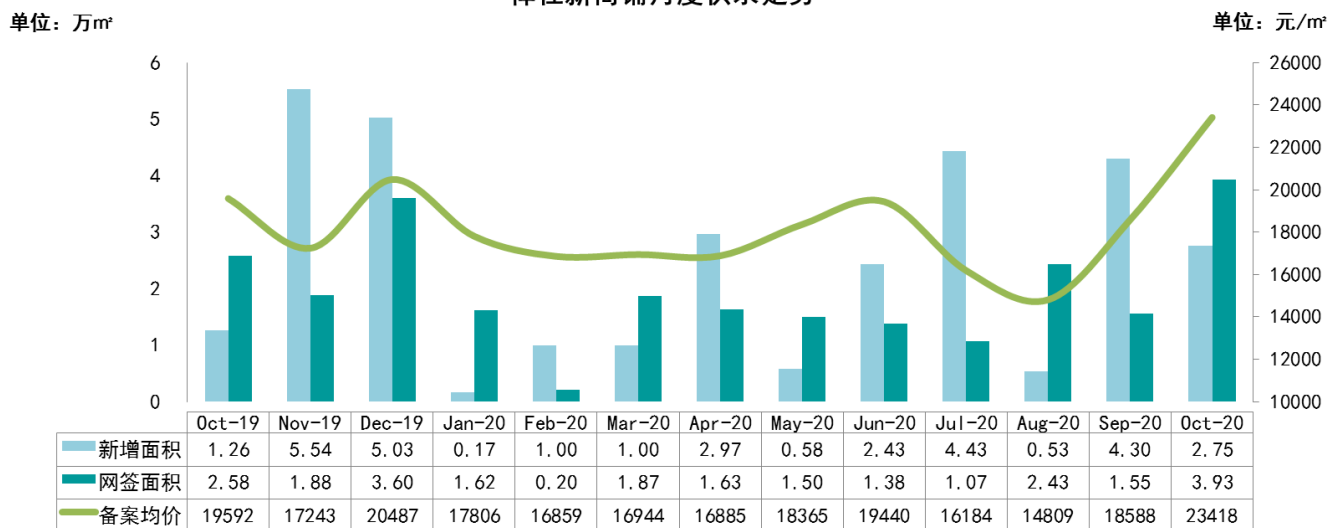
排名	区域	楼盘名称	备案金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)	备注
1	南海盐步	佳兆业E立方	3597	84	3350	10738	LOFT, 带装修
2	南海大沥	保利珑门	3535	19	2390	14793	带装修
3	南海千灯湖	保利天际	3317	16	1935	17141	带装修
4	顺德陈村	里城·晴樾中心	3098	87	2690	11518	LOFT, 带装修
5	南海三山新城	第壹时区	2753	19	1700	16195	带装修
6	禅城城南	万科悦都荟	2643	50	1924	13735	LOFT, 带装修
7	禅城湖涌	万科金域时光	2623	110	3456	7591	带装修
8	禅城新城北	合景新鸿基泷景	2436	55	2105	11573	带装修
9	顺德北滘	顺德万科广场	2389	75	2383	10026	带装修
10	南海大沥	时代天韵	2290	32	1563	14651	LOFT, 带装修
合计			28682	547	23496	12207	—

(数据来源：佛山房产信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得)

## 三、禅桂新商业市场

### 3.1 禅桂新商铺月度市场供求分析

禅桂新商铺月度供求走势



(数据来源: 广东粤湾数据研究院)

2020年10月禅桂新商铺新增面积2.75万㎡, 环比减少36%, 同比增加119%; 网签面积3.93万㎡, 环比增加153%, 同比增加53%, 备案均价23418元/㎡, 环比上涨26%, 同比上涨20%。

本月禅桂新商铺供应量较上月明显回落, 但网签量则是突破年内新高, 获批4万㎡网签量, 网签均价同样自八月起持续上涨, 势头强劲, 本月均价突破23418元/㎡。在万科金域中央、绿地璀璨天城等销量项目支撑下出现激增。备案均价则受绿地璀璨天城、富丰君御和龙光天曜等高价产品网签影响下持续上涨。

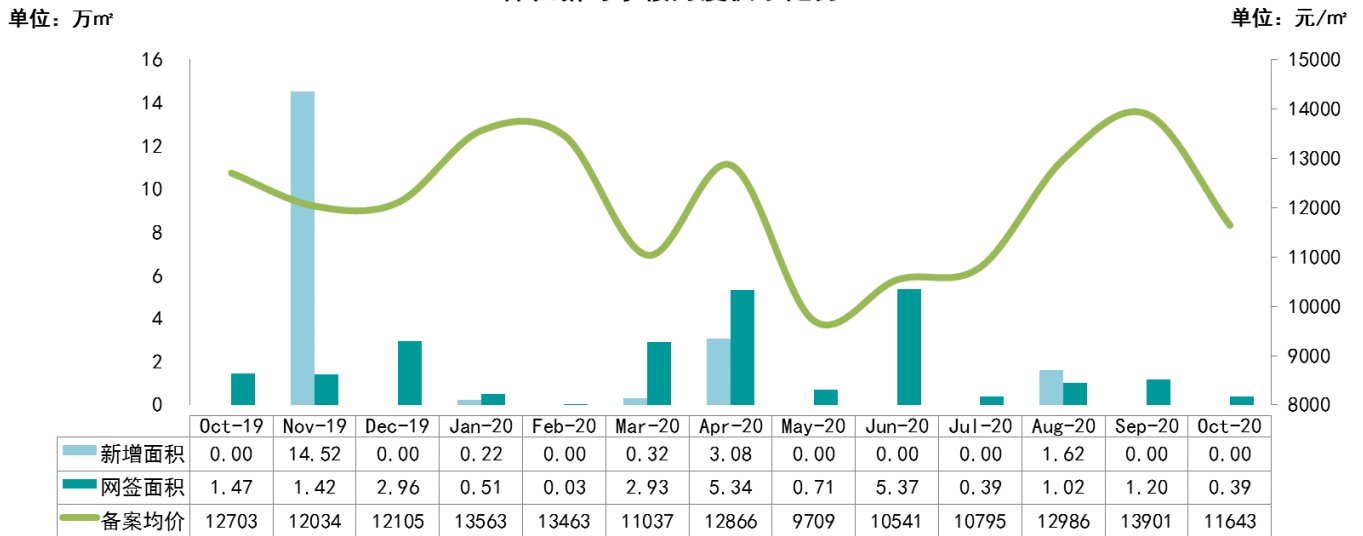
#### 3.1.1 禅桂新商铺备案金额排名

排名	区域	楼盘名称	备案金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)	备注
1	南海千灯湖	万科金域中央	7138	48	4895	14581	——
2	禅城季华东	绿地璀璨天城	4974	30	1709	29103	——
3	南海平洲	富丰君御	2668	13	1106	24126	——
4	顺德佛山新城	华润置地悦里	2587	21	1175	22013	——
5	禅城城南	佳兆业悦峰	2003	16	887	22580	——
6	禅城奇槎	保利碧桂园天汇	1722	15	1253	13745	——
7	南海平洲	龙光天曜	1486	7	573	25940	——
8	禅城绿岛湖	金茂绿岛湖	1314	17	1045	12572	——
9	顺德乐从	物联创智谷	1254	33	1452	8637	——
10	三山新城	海伦堡·爱Park	1178	11	651	18090	——
合计			26323	211	14746	17851	——

(数据来源: 佛山房产信息网, 由广东粤湾数据研究院摘录统计所得)

### 3.2 禅桂新写字楼月度市场供求分析

禅桂新写字楼月度供求走势



(数据来源：广东粤湾数据研究院)

2020年10月禅桂新写字楼市场无新增供应；网签面积0.39万m<sup>2</sup>，环比减少67%，同比减少73%，备案均价11643元/m<sup>2</sup>，环比下跌16%，同比下跌8%。

本月禅桂新写字楼供应仍处于空窗期。整体市场写字楼去化表现最为突出的是招商置地中心，集中网签26套小幅提振网签量，远远领先其他项目，已获多月备案金额、网签套数、网签面积排行榜首位。

#### 3.2.1 禅桂新写字楼备案金额排名

排名	区域	楼盘名称	备案金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	备案均价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	南海千灯湖	招商置地中心	2708	26	1929	14040	——
2	南海三山新城	国际创智园	506	2	532	9502	——
3	禅城季华中	佛山雄盛王府广场	356	2	441	8066	——
4	顺德乐从	德富置业大厦	314	4	351	8936	——
5	禅城季华东	佛山绿地中心	261	1	180	14479	——
6	南海平洲	天安中心	258	3	190	13564	——
7	南海三山新城	碧桂园广佛上城	100	1	107	9321	——
8	顺德佛山新城	中国德国港	92	1	59	15547	——
9	顺德佛山新城	信保广场	2	1	157	96	——
10	——	——	——	——	——	——	——
合计			4594	41	3946	11643	——

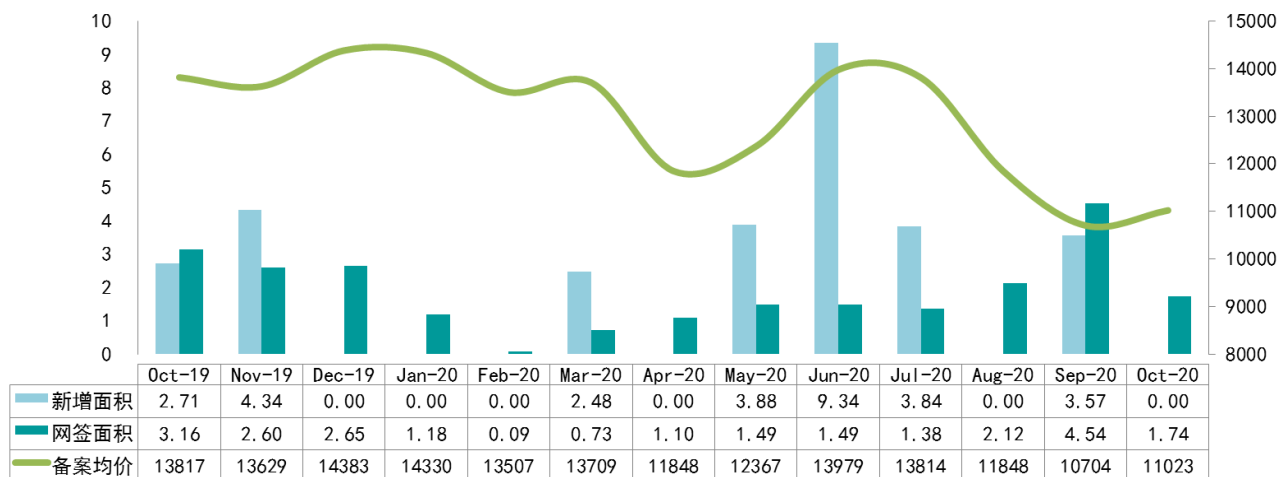
(数据来源：佛山房产信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得)

### 3.3 禅桂新服务公寓月度市场供求分析

禅桂新服务公寓月度供求走势

单位：万㎡

单位：元/㎡



数据来源：广东粤湾数据研究院

2020年10月禅桂新服务公寓市场无新增供应；网签面积1.74万㎡，环比减少62%，同比减少45%；备案均价11023元/㎡，环比上涨3%，同比下跌20%。

继金九月，招商岸芷汀兰和佛山澳门城获批近3.6万㎡供应量后，本月供应再次戛然而止。网签表现同样明显回落，其中恒大苏宁广场集中网签161套，支撑禅桂新服务公寓市场网签，一举夺下网签套数、面积、备案金额三榜榜首。

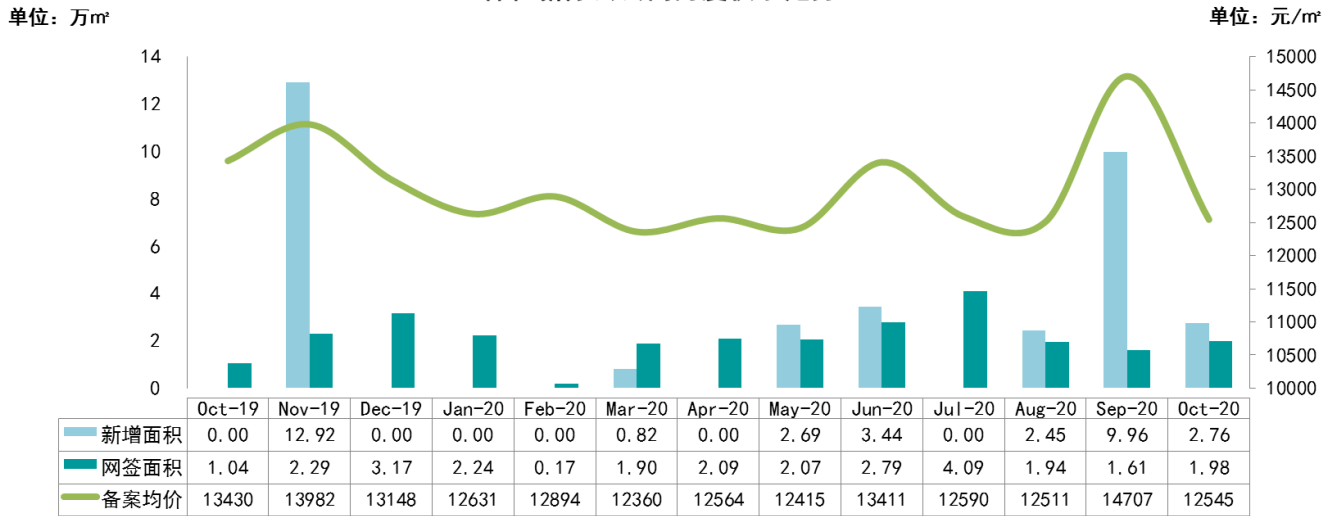
#### 3.3.1 禅桂新服务公寓备案金额排名

排名	区域	楼盘名称	备案金额 (万元)	签约套数 (套)	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)	备注
1	顺德佛山新城	恒大苏宁广场	7161	161	7261	9862	平层/LOFT
2	禅城城北	旭辉公元	3906	69	3188	12253	LOFT, 带装修
3	顺德佛山新城	怡翠晋盛	1496	14	737	20305	LOFT, 带装修
4	禅城张槎	绿地未来城	1314	45	1832	7171	LOFT
5	禅城南庄	圣德嘉园	1204	14	1378	8740	—
6	禅城城南	新福港鼎峰	673	8	430	15646	带装修
7	禅城亚艺	嘉信深蓝	667	10	443	15053	LOFT, 带装修
8	南海三山新城	佛山澳门城	539	6	322	16737	带装修
9	禅城旧城区	兆阳0立方	419	5	268	15627	LOFT, 带装修
10	禅城新城北	盈天广场	377	7	272	13864	LOFT, 带装修
合计			17756	339	16131	11007	—

(数据来源：佛山房产信息网，由广东粤湾数据研究院摘录统计所得，已剔除特殊成交网签)

### 3.4 禅桂新办公公寓月度市场供求分析

禅桂新办公公寓月度供求走势



(数据来源: 广东粤湾数据研究院)

2020年10月禅桂新办公公寓市场新增面积2.76万 $m^2$ , 环比增加306%, 同比增加307%; 网签面积1.98万 $m^2$ , 环比减少17%, 同比增加36%; 备案均价12545元/ $m^2$ , 环比上涨18%, 同比上涨0.4%。

本月全市有且仅有卓越浅水湾一盘获批约660套办公公寓预售证, 供应量较上月有所减少。本月网签量小幅增多, 其中万科金域时光以110套网签, 支撑办公公寓套数销量, 但与此同时也拉低了整体市场均价。保利天际则以3317万元备案金额位居销额榜榜首。

#### 3.4.1 禅桂新办公公寓备案金额排名

排名	区域	楼盘名称	备案金额(万元)	签约套数(套)	签约面积( $m^2$ )	备案均价(元/ $m^2$ )	备注
1	南海千灯湖	保利天际	3317	16	1935	17141	带装修
2	南海三山新城	第壹时区	2753	19	1700	16195	带装修
3	禅城城南	万科悦都荟	2643	50	1924	13735	LOFT, 带装修
4	禅城湖涌	万科金域时光	2623	110	3456	7591	带装修
5	禅城新城北	合景新鸿基泷景	2436	55	2105	11573	带装修
6	南海千灯湖	万科A32	2104	49	1644	12796	LOFT, 带装修
7	禅城季华东	绿地璀璨天城	1542	25	1148	13429	LOFT
8	南海桂城	万科尚都荟	1533	18	1051	14586	LOFT, 带装修
9	南海桂城	城智大厦	1345	10	1225	10980	——
10	南海三山新城	海伦堡·爱Park	955	13	643	14858	含LOFT, 带装修, 部分带家电
合计			21251	365	16831	12626	——

(数据来源: 佛山房产信息网, 由广东粤湾数据研究院摘录统计所得)

## 四、本月新增供应

区域	板块	楼盘名称	预售批准时间	座数	产品	套数(套)	单位面积(m <sup>2</sup> )	总面积(m <sup>2</sup> )
禅城	石湾	卓越浅水湾	2020/10/19	32号一座	首层商铺	32	21-67	1389
			2020/10/19	32号一座	办公公寓	638	40-61	26694
南海	小塘	首创禧悦台	2020/10/21	首创悦沁园 5 栋, 25 层/2 梯 4 户	商铺	10	19-41	351
		雅居乐新地	2020/10/30	雅居乐新地豪庭 9 栋	商铺	6	18-20	118
	西樵	润立丽苑	2020/10/20	润立丽苑 4 座, 14 层/2 梯 4 户	商铺	4	62-97	321
		樵悦名居	2020/10/23	樵悦名居 9 座	商铺	2	340-345	686
	松岗	力合科技产业中心	2020/10/10	力合科技产业中心 20 栋	写字楼	45	220-265	10356
			2020/10/10	力合科技产业中心 20 栋	商铺	31	62-111	2184
			2020/10/10	力合科技产业中心 18 栋	商铺	25	45-2183	3743
			2020/10/10	力合科技产业中心 17 栋	写字楼	34	216-300	8295
			2020/10/10	力合科技产业中心 17 栋	商铺	46	33-96	2362
			2020/10/10	力合科技产业中心 21 栋	商铺	52	47-104	6290
	三山新城	第壹时区	2020/10/10	富罗恩斯广场 22 栋	商铺	1	20182	20182
	里水	保利紫晨	2020/10/30	保利紫晨花园 3 栋, 30 层/2 梯 4 户	商铺	21	55-91	1364
		碧桂园云樾金沙	2020/10/27	云澜苑 13 号楼	商铺	6	88-1190	1637
	大沥	招商金地时代天璞	2020/10/16	1 座, 26 层/2 梯 4 户	商铺	1	67	67



顺德	容桂	碧桂园凤凰湾	2020/10/16	12、13 栋	商铺	10	45-71	630
			2020/10/19	14、15 栋	商铺	24	38-79	1295
	伦教	凯蓝锦伦华庭	2020/10/30	6 栋	商铺	9	31-67	408
			2020/10/30	9 栋	商铺	13	19-66	595
	乐从	中交雅居乐剑桥郡	2020/10/20	商业楼	商铺	4	41-57	194
	均安	融创滨江粤府	2020/10/30	1 栋	商铺	3	19-28	71
	大良	华侨城蓝玥公寓	2020/10/29	1 栋	服务公寓	136	48-120	9882
	陈村	ICC 碧桂园三龙汇	2020/10/28	3 栋	商铺	11	45-86	690
三水	三水新城	碧桂园佛山双子星城	2020/10/12	碧桂广场一区 8 座	首层商铺	13	47-167	2217
			2020/10/12	碧桂广场一区 8 座	写字楼	53	173-438	13727
			2020/10/26	云东海碧桂广场一区 5 座	首层商铺	37	37-301	4280
			2020/10/26	云东海碧桂广场一区 5 座	写字楼	226	67-1073	62023
		保利和堂玥	2020/10/16	保利中荷花园 28 座	首层商铺	6	36-60	286
	南山	三水奥园尚居	2020/10/30	奥悦豪庭 2 座	首层商铺	11	38-51	489
	白坭	恒大山水龙盘	2020/10/15	山水龙盘花园阅山湖 42 座	首层商铺	18	23-66	840
高明	西江新城	翡翠西江	2020/10/14	12 座	首层商铺	12	49-117	757
			2020/10/19	6 座	首层商铺	6	33-61	236
		绿地熙江广场	2020/10/19	7 座	首层商铺	6	33-61	236
			高明钧明城	2020/10/23	7 座	首层商铺	21	31-78
	荷城	高建广场	2020/10/30	5 栋	首层商铺	14	32-2927	9545

## 五、本月楼盘动态

所在区	镇街/板块	楼盘名称	活动类型	内容
禅城	张槎	绿地未来城	开放样板房	10.19-10.25 开放样板房
			开放样板房	10.31 开放 31-43 m <sup>2</sup> 网红直播样板房
	绿岛湖	龙光玖龙臺·玖钻	开放样板房	10.31 开放 32-63 m <sup>2</sup> 创意样板房
	季华东	星星凯旋国际	开放样板房	10.19-10.25 开放样板房
			开放样板房	10.19-10.25 开放 98 m <sup>2</sup> 以及 103 m <sup>2</sup> 全新样板房
		绿地璀璨天城	开放样板房	10.19-10.25 开放新样板房
	湖涌	万科金域时光	活动信息	10.26-11.01 成交送家电 10 件套, 第二套 88 折
			活动动态	10.12-10.18 10月5重礼: ①第二套 88 折; ②送家电 10 件套; ③3 万元装修补贴; ④4 万元购房补贴; ⑤2 万车位优惠券
城南	万科悦都荟	活动信息	10.26-11.01 9 块 9 超市	
南海	三山新城	海伦堡·爱 Park	活动信息	10.19-10.25 特价单位
	千灯湖	德高信中央大道	活动动态	10.12-10.18 宝马 5 系新车发布会
	平洲	海伦堡海汇广场	活动信息	10.19-10.25 特价单位
			活动信息	10.26-11.01 商铺特价单位
	大沥	时代天韵	活动动态	10.12-10.18 15 套一口价, 1 元竞拍抢 iPhone12
顺德	杏坛	碧桂园水乡芳华	开放示范区	10.19-10.25 开放新组团示范区
	佛山新城	新睿广场	活动动态	10.12-10.18 特价单位
	大良	鸿坤·创智天地	活动信息	10.19-10.25 品蟹宴&香囊 DIY, 置业送全套家私家电, 置业送 8 年物业管理费
			活动动态	10.12-10.18 分子料理盛宴, 置业送全套家私家电, 置业送 8 年物业管理费
	美的置业万达广场	活动动态	10.12-10.18 美的置业社区杯第二届广场舞大赛	



## 服务内容

专项调研 市场顾问

策略顾问 投资顾问

城市可研 项目可研

前期策划 定位策划

如有任何疑问  
欢迎联系我们  
广东粤湾数据研究院



湾仔  
13600322495  
22680757@qq.com

