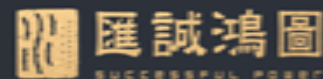
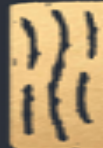


佛山房地产商业市场报告

2019年1月



匯誠鴻圖市場部 2019.2.17



1

市场资讯

市场要点

- 佛山集体租赁住房可通过REITs进行融资
- 佳兆业大沥新项目将建2栋写字楼
- 美的置业联手碧桂园打造TOD项目
- 招商局置地入股时代大沥沥西板块项目

佛山：集体租赁住房可通过REITs进行融资

近日，《佛山市利用集体建设用地建设租赁住房管理办法（试行）》正式出台，为佛山利用集体建设用地建设租赁住房项目落地提供了基本政策指引。为确保租赁住房项目有效实施，增加项目建设资金来源，《办法》规定集体租赁住房可通过房地产投资信托基金（REITs）等进行融资。

为确保租赁住房项目有效实施，增加项目建设资金来源，《办法》规定**集体租赁住房可通过房地产投资信托基金、租赁住房租金收益权质押等多种进行融资**。为努力实现城乡居民由“住有所居”逐步向“住有宜居”，在利用集体建设用地提升住房品质的《办法》规定承租人取得的集体租赁住房登记备案证明，可作为合法稳定住所证明，并按规定享受义务教育、医疗等公共服务。

此外，《办法》指出，**集体租赁住房遵循“政府主导，规划先行，村民自愿，只租不售”的原则**。用于租赁住房的集体建设用地按照居住用地标准进行规划和管理，优先在工业园区、大学园区、产业发展保护区等产业相对完备、居住配套不足的区域布局。

佛山市人民政府办公室文件

佛府办〔2018〕51号

佛山市人民政府办公室关于印发佛山市利用集体建设用地建设租赁住房管理办法（试行）的通知

构或自行承担集体租赁住房运营的具体工作。

第三十六条 集体租赁住房可面向市场出租，不限定承租主体，租金价格可由租赁双方按照市场水平协商确定。

集体租赁住房运营应按照佛山市居住房屋出租管理有关规定执行，纳入佛山房屋租赁交易监管服务平台管理，统一使用《佛山市房屋租赁合同（住宅）》（示范文本）签订房屋租赁合同，按照《佛山市房屋租赁合同登记备案规则（试行）》的规定，实行集体租赁住房租赁合同网签和备案。

第三十七条 集体租赁住房开展出租运营的，应按规定缴纳有关税费。

第三十八条 集体租赁住房运营主体应负责租赁住房的租赁管理和物业服务，物业服务可委托物业服务企业提供。

集体租赁住房小区的物业管理参照《佛山市物业管理办法》等有关规定执行。

第三十九条 运营主体符合条件的，可通过房地产投资信托基金（REITs）、租赁住房租金收益权质押、IPO、发行债券及不动产证券化等方式融资。

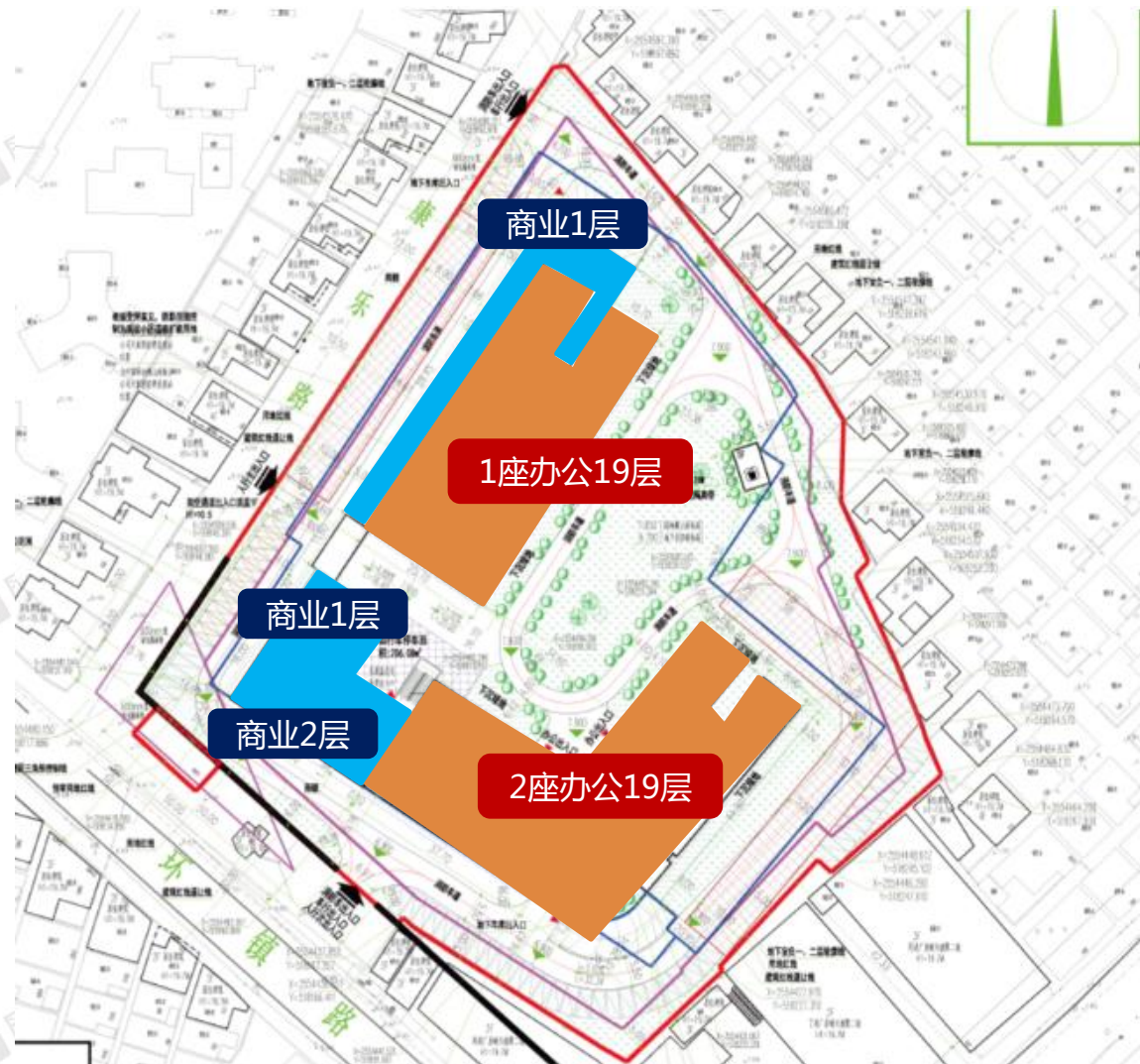
第四十条 经登记备案的集体租赁住房租赁合同，可作为承租人合法稳定住所的证明。集体租赁住房承租人可按照有关规定凭登记备案的住房租赁合同依法申领居住证，按规定享受新市民有关义务教育、医疗等基本公共服务。

佳兆业大沥新盘规划发布 将建2栋写字楼

1月26日，南海国土局发布了悦都会公馆平面方案的批前公示，该项目将建2座高19层的写字楼，其背后股东即为佳兆业集团。

根据公示文件显示，悦都会公馆总占地面积15270.6m²，总建筑面积82610.42m²，其中办公部分建面59154.69m²，商业部分建面2344.8m²，配套机动车停车位604个。按照规划，项目由两座楼高19层的写字楼和部分临街商业组成，还将于1座首层设置邮政所一处。

据资料显示，悦都会公馆所在地块正是由项目的建设单位广东美思置业有限公司于今年1月以5418.9298万协议购得。经查得，该公司的背后股东即为佳兆业集团（深圳）有限公司，出资比例达60%。





美的置业联手碧桂园打造佛山顺德梧桐广场 建筑面积约42万m²

1月7日，美的商业官微宣布收获了2019年的首个项目，斩获“顺德梧桐广场项目”并负责购物中心的招商及运营服务商业经营面积。

公开资料显示，顺德梧桐广场建筑面积约42万m²，商业面积约7万m²，由美的置业及碧桂园联袂打造，将采用先进的国际TOD轨道交通开发模式，致力于成为集高端商办，智慧住宅及大型商业于一体的城市综合体。

美的商业表示，此项目有别于商圈内其他商业项目，顺德梧桐广场以“生活畅想家，复刻好时光”为理念，前瞻性规划新零售超市、IMAX影院、潮流零售、餐饮、运动、阅读体验馆VR和儿童等多重业态，以潮流风尚、休闲运动、全城挚爱餐饮及儿童等主题为氛围衬托为菁英一族定制最摩登前卫的“广佛型格LIFESTYLE体验之心”。

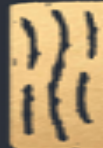
招商局置地4.95亿元入股时代佛山商住项目

1月17日，招商局置地有限公司发布公告称，间接全资附属公司招商佛山与时代地产100%控股的佛山鸿泰订立合作协议，双方将透过项目公司佛山市时代冠鸿房地产开发有限公司，共同开发佛山市南海区大沥镇一幅商住地块。

公告显示，招商佛山将向项目公司注资人民币5020万元作为注册资本，注资完成后，项目公司将由佛山鸿泰及招商佛山分别持有49.9%及50.1%股权。

据了解，在2018年12月10日，佛山鸿泰成功投得WG0035地块的土地使用权，地价为人民币9.88亿元。该地块位于佛山市南海区大沥镇太平大道太平工业区，占地面积为4.35万平方米，土地将作为住宅及停车用途、商用及娱乐用途。

根据持股比例，招商佛山及佛山鸿泰将承担WG0035地块的代价以及相关开发、营运及投资费用。因此，地块代价部分招商局置地应投入将近4.95亿元。



公寓市场

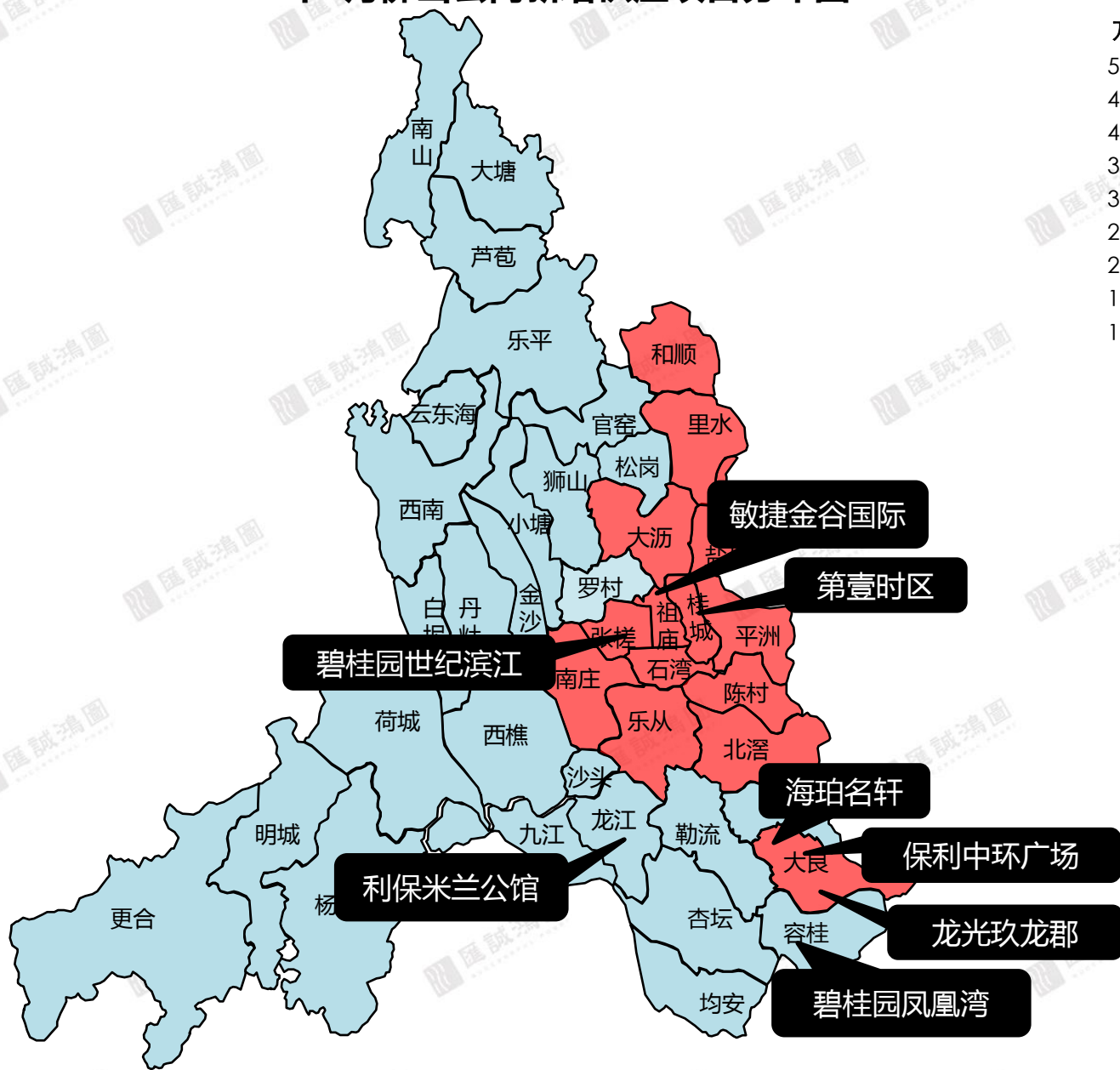
市场要点

- 全市公寓供求价均呈下滑态势
- 顺德供需两端均表现较活跃，大良为全市交投主力板块
- 禅桂中心区域交投活跃度下降，主要因新盘较少以及高价项目去化缓慢
- 全市供求主力面积段均为30-50m²
- 全市静态去化周期需近两年

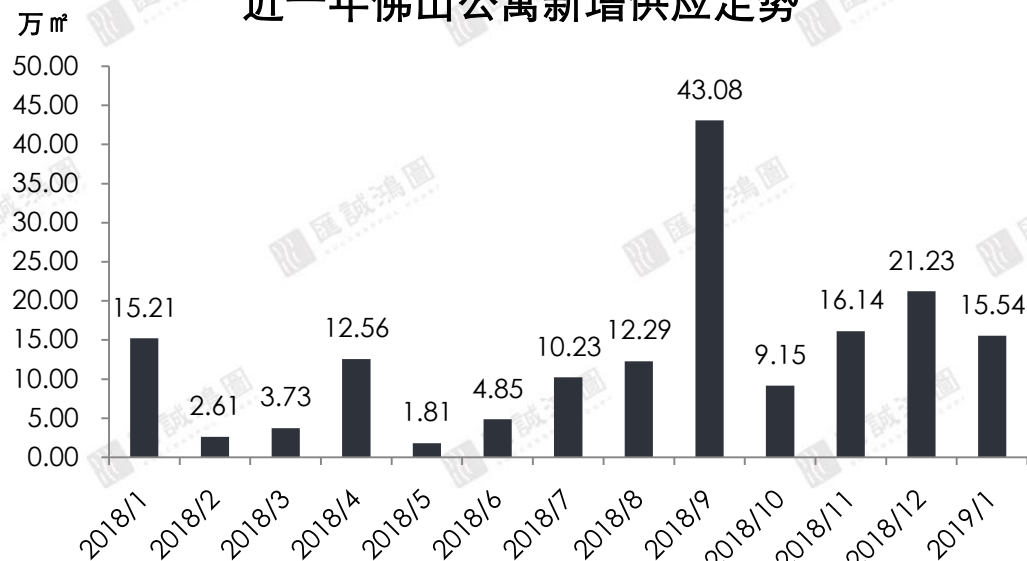
【全市供应】供应量回落近三成，顺德五盘推新成主力，整体以LOFT产品为主

SUCCESSFUL POWER

2019年1月佛山公寓新增供应项目分布图



近一年佛山公寓新增供应走势



2019年1月佛山市公寓供应套数排行TOP5

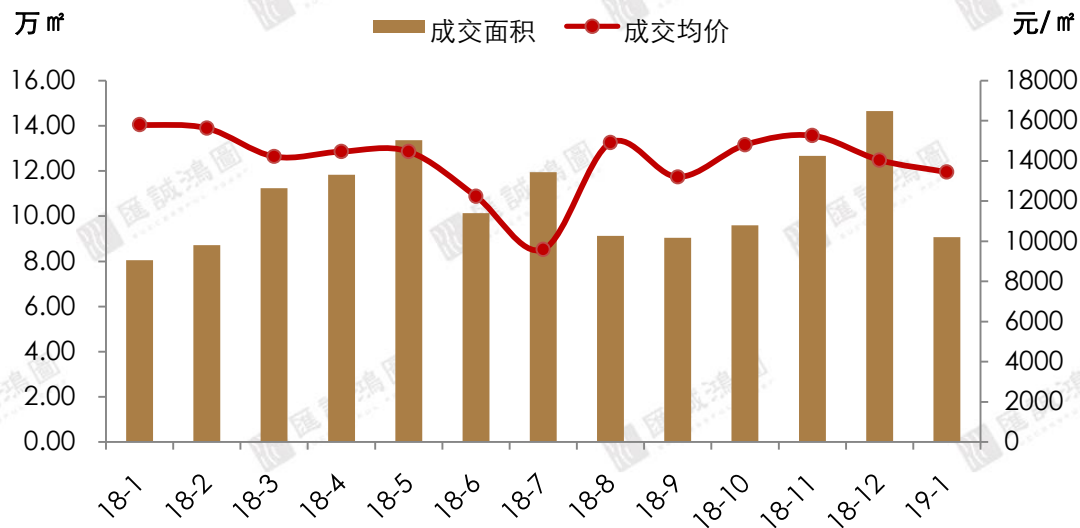
排名	区域	项目名称	产品类型	供应套数	供应面积
1	顺德	保利中环广场	平层	806	31447.96
2	顺德	龙光玖龙郡	LOFT	500	20869.13
3	顺德	利保米兰公馆	LOFT	432	18202.21
4	顺德	海珀名轩	LOFT	418	19732.97
5	禅城	碧桂园世纪滨江	LOFT	360	21208.65

(注：统计数据不包含万科项目)

【全市成交】公寓成交量价环比均有下滑，顺德为全市交投主战场

SUCCESSFUL POWER

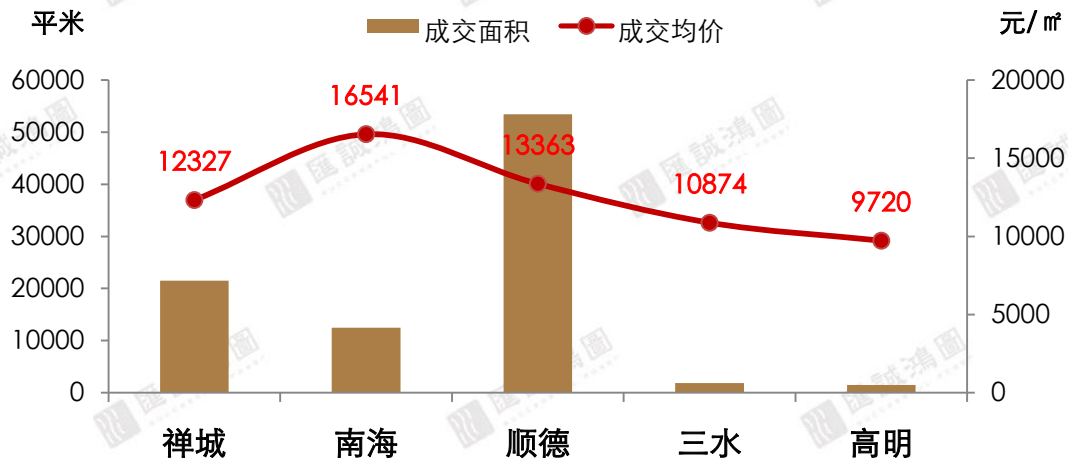
近一年佛山公寓成交量价走势



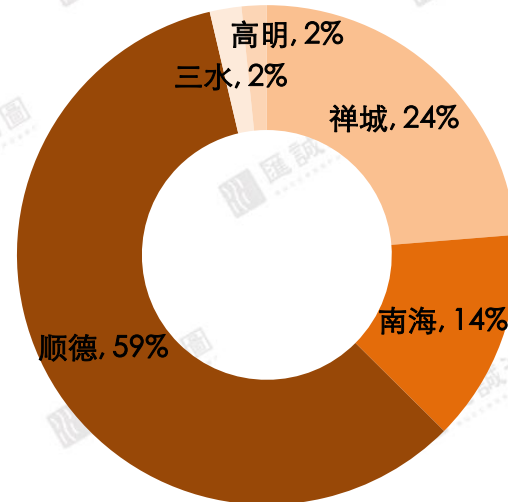
2019年1月佛山公寓成交概况

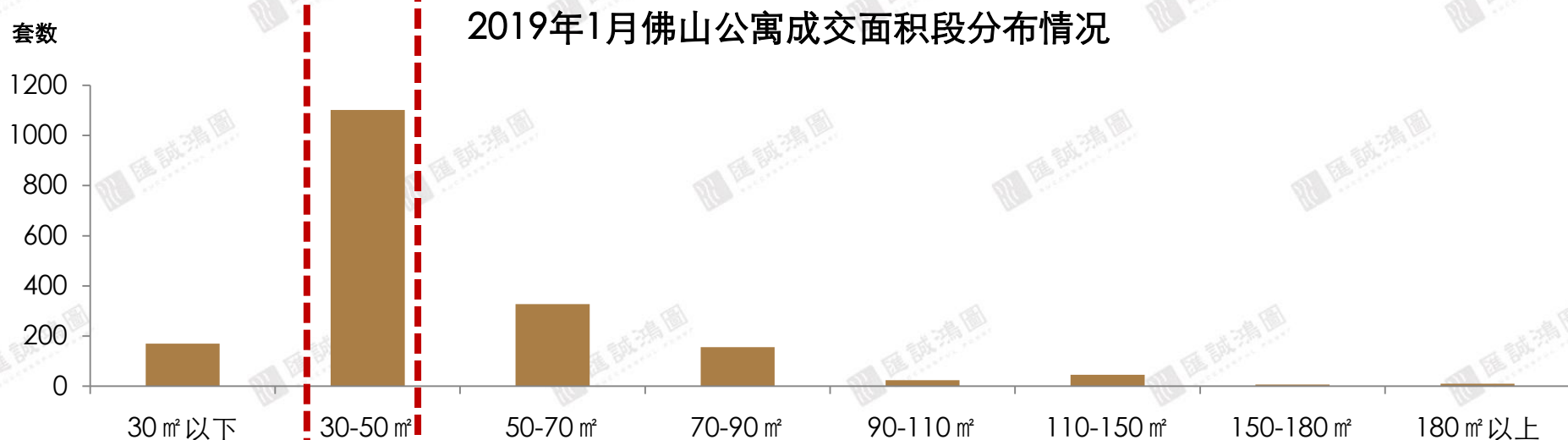
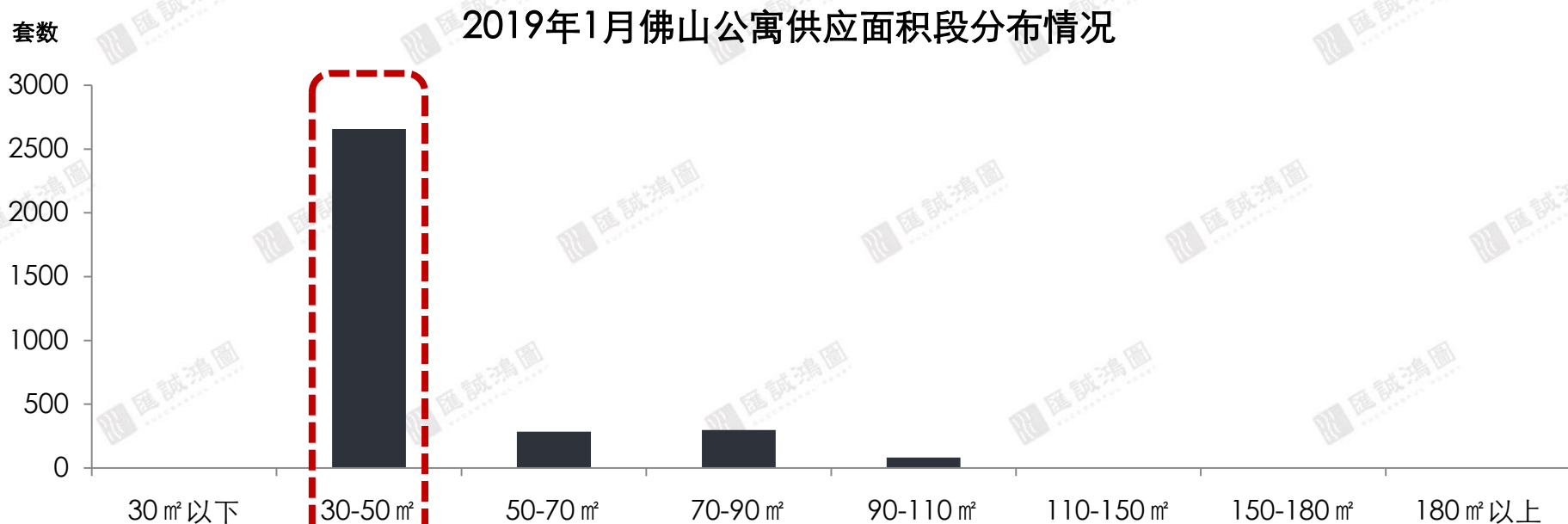
数据指标	数值	环比	同比
成交套数	1840套	-36%	+9%
成交面积	9.07万m ²	-38%	+13%
成交金额	12.20亿元	-41%	-4%
成交均价	13444元/m ²	-4%	-15%

2019年1月各区公寓成交情况



1月佛山各区公寓成交面积占比





【全市排行榜】禅顺均占据四席，顺德两盘包揽双榜冠军

SUCCESSFUL POWER



2019年1月佛山市公寓网签TOP10项目

TOP 10	区域	项目	网签套数 (套)	TOP 10	项目	网签金额 (亿元)
1	顺德	力合阳光城云谷	324	1	顺德	国通广场
2	顺德	国通广场	179	2	顺德	力合阳光城云谷
3	禅城	敏捷金谷国际	160	3	禅城	敏捷金谷国际
4	禅城	新鸿基泷景	155	4	禅城	新鸿基泷景
5	顺德	龙光玖龙郡	73	5	顺德	龙光玖龙郡
6	禅城	绿地未来城	57	6	南海	京华广场
7	顺德	碧桂园云空间	53	7	南海	海伦堡爱Park
8	南海	京华广场	39	8	禅城	绿地未来城
9	三水	碧桂园奥斯汀	31	9	南海	德高信中央大道
10	禅城	旭辉公元	29	10	顺德	碧桂园云空间

注：统计数据不包含万科项目

● 网签套数 TOP10

● 网签金额 TOP10



【全市库存】全市公寓库存超过4万套，南海、顺德为库存大户，整体去化周期需近两年

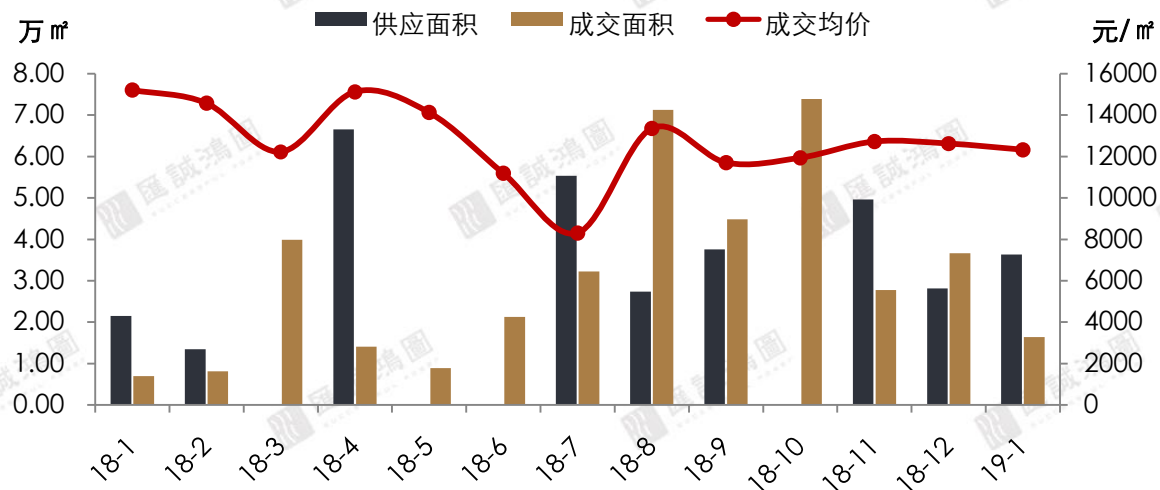
SUCCESSFUL POWER

2019年1月佛山公寓库存面积段套数分布

区域	30m ² 以下	30-50m ²	50-70m ²	70-90m ²	90-110m ²	110-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	去化周期(月)
禅城	56	6089	2200	384	585	104	17	17	9452	23%	13
南海	256	6799	4438	1350	450	154	8	89	13544	33%	22
顺德	218	8386	3924	946	761	646	124	281	15286	37%	21
三水	0	1552	443	81	68	37	2	19	2202	5%	23
高明	0	337	264	46	6	1	0	0	654	2%	32
总计	530	23163	11269	2807	1870	942	151	406	41138	100%	21
占比	1%	56%	27%	7%	5%	2%	0%	1%	100%		

备注：去化周期计算公式：去化周期=库存量/月的平均值

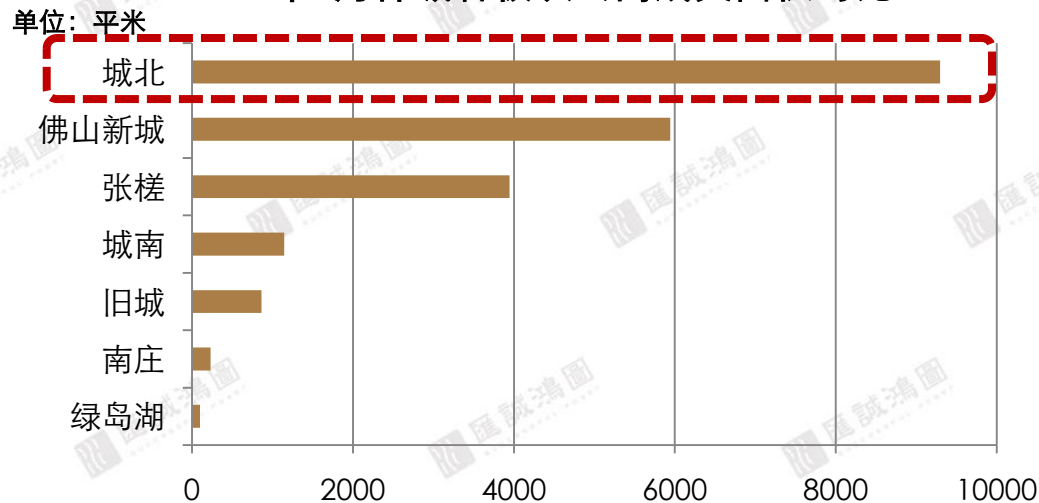
近一年禅城公寓供求价情况



2019年1月禅城区公寓供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	640套	+3%	+9%
供应面积	3.63万㎡	+29%	+68%
成交套数	476套	-6%	+30%
成交面积	2.15万㎡	-16%	+47%
成交金额	2.65亿元	-18%	+24%
成交均价	12327元/㎡	-2%	-19%

2019年1月禅城各板块公寓成交面积对比



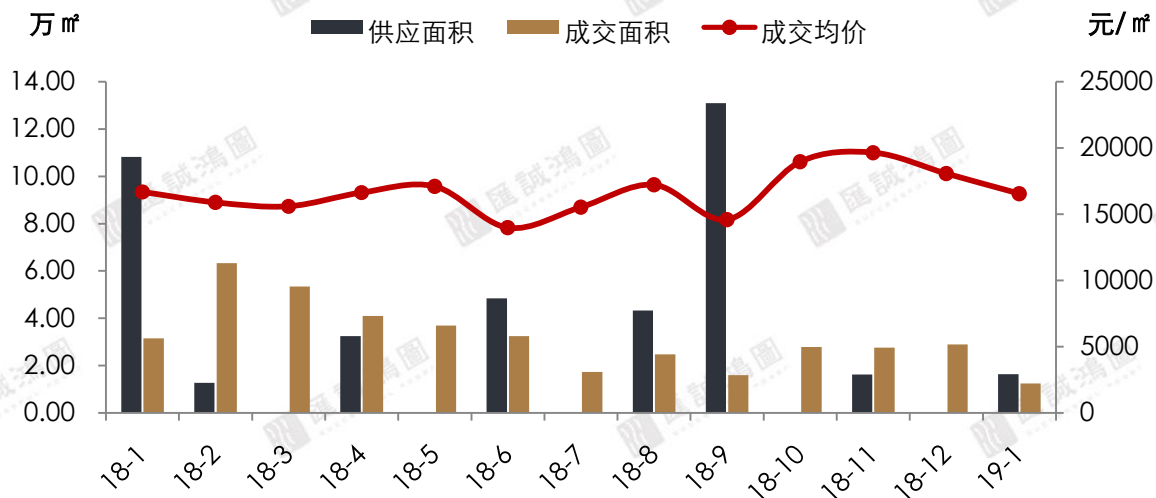
2019年1月禅城区公寓网签套数TOP5

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	敏捷金谷国际	160	7942.87	12590
2	新鸿基珑景	155	5849.82	12352
3	绿地未来城	57	2650.98	9347
4	旭辉公元	29	1319.17	13404
5	童梦天下	22	1023.57	13776

(注：统计数据不包含万科项目)

【禅南顺市场-南海】南海成交跌至近一年最低，桂城仍为主力交投板块，缺乏新盘入市刺激全区活跃度明显下降

近一年南海公寓供求价情况

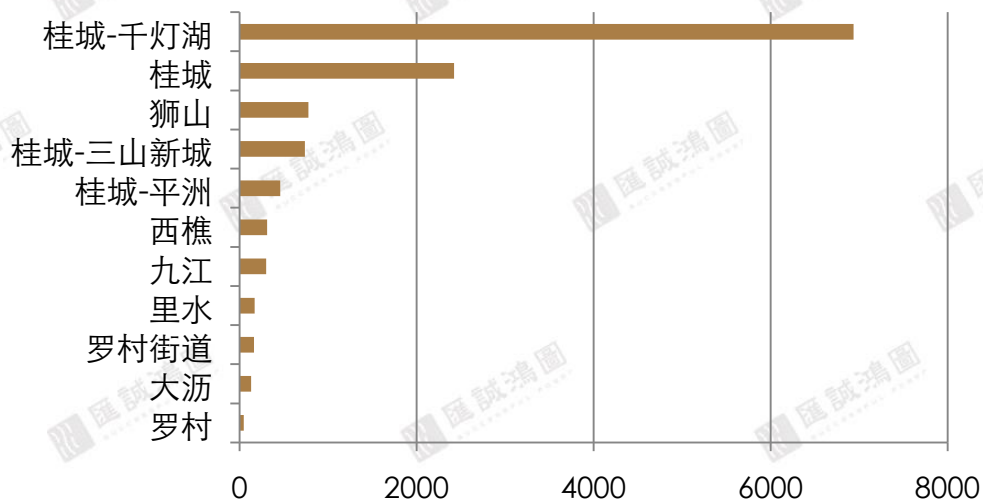


2019年1月南海区公寓供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	190套	+100%	-88%
供应面积	1.64万㎡	+100%	-85%
成交套数	218套	-63%	-58%
成交面积	1.25万㎡	-57%	-60%
成交金额	2.06亿元	-61%	-61%
成交均价	16541元/㎡	-8%	-1%

2019年1月南海各板块公寓成交面积对比

单位：平米



2019年1月南海区公寓网签套数TOP5

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	京华广场	39	2302.6	13552
2	海伦堡爱Park	25	1516.42	20149
3	德高信中央大道	14	1080.52	20974
4	长华国际商业中心	11	779.2	13846
5	第壹时区	9	738.04	18738

(注：统计数据不包含万科项目)

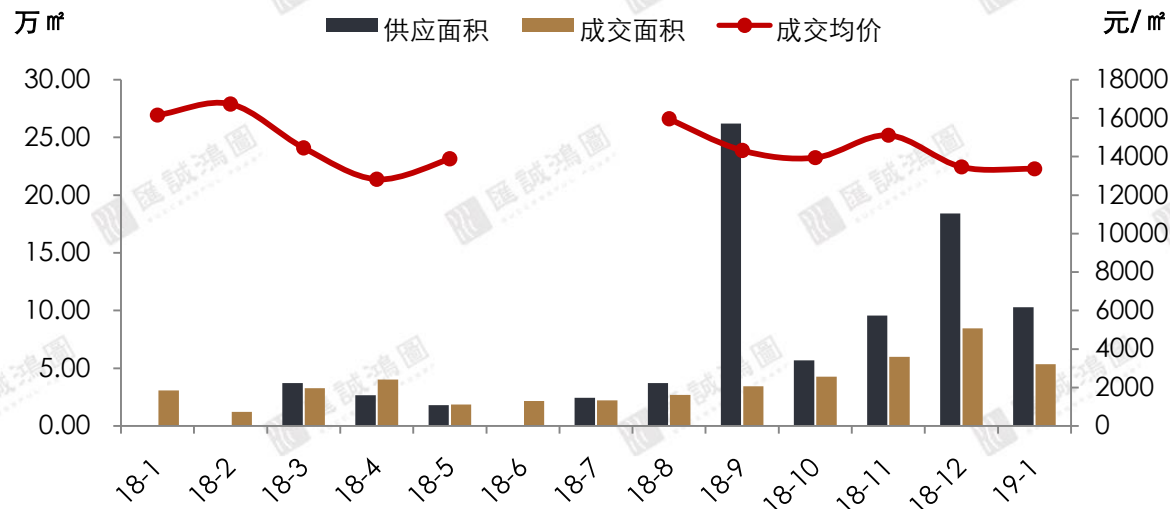


【禅南顺市场-顺德】

顺德供求两端同步下滑，大良持续补货成全市交投主力板块，项目成交多以价格为导向

SUCCESSFUL POWER

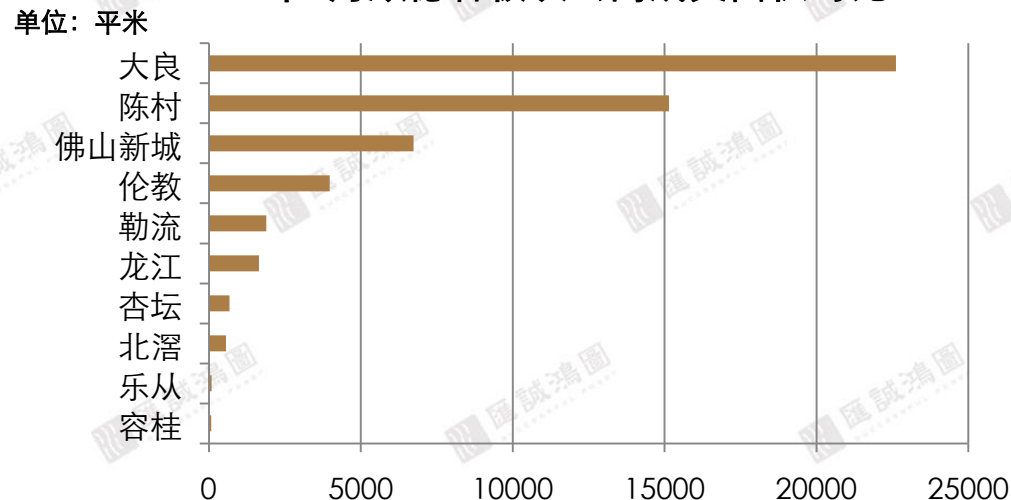
近一年顺德公寓供求价情况



2019年1月顺德区公寓供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	2492套	-42%	+100%
供应面积	10.28万㎡	-44%	+100%
成交套数	1078套	-34%	+54%
成交面积	5.34万㎡	-37%	+73%
成交金额	7.14亿元	-37%	+44%
成交均价	13363元/㎡	-1%	-17%

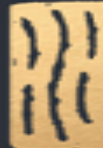
2019年1月顺德各板块公寓成交面积对比



2019年1月顺德区公寓网签套数TOP5

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	力合阳光城云谷	324	11084.33	12821
2	国通广场	179	14578.22	11552
3	龙光玖龙郡	73	3063.42	11834
4	碧桂园云空间	53	1890.21	11637
5	中怡名都广场	29	1236.87	17419

(注：统计数据不包含万科项目)



3

办公市场

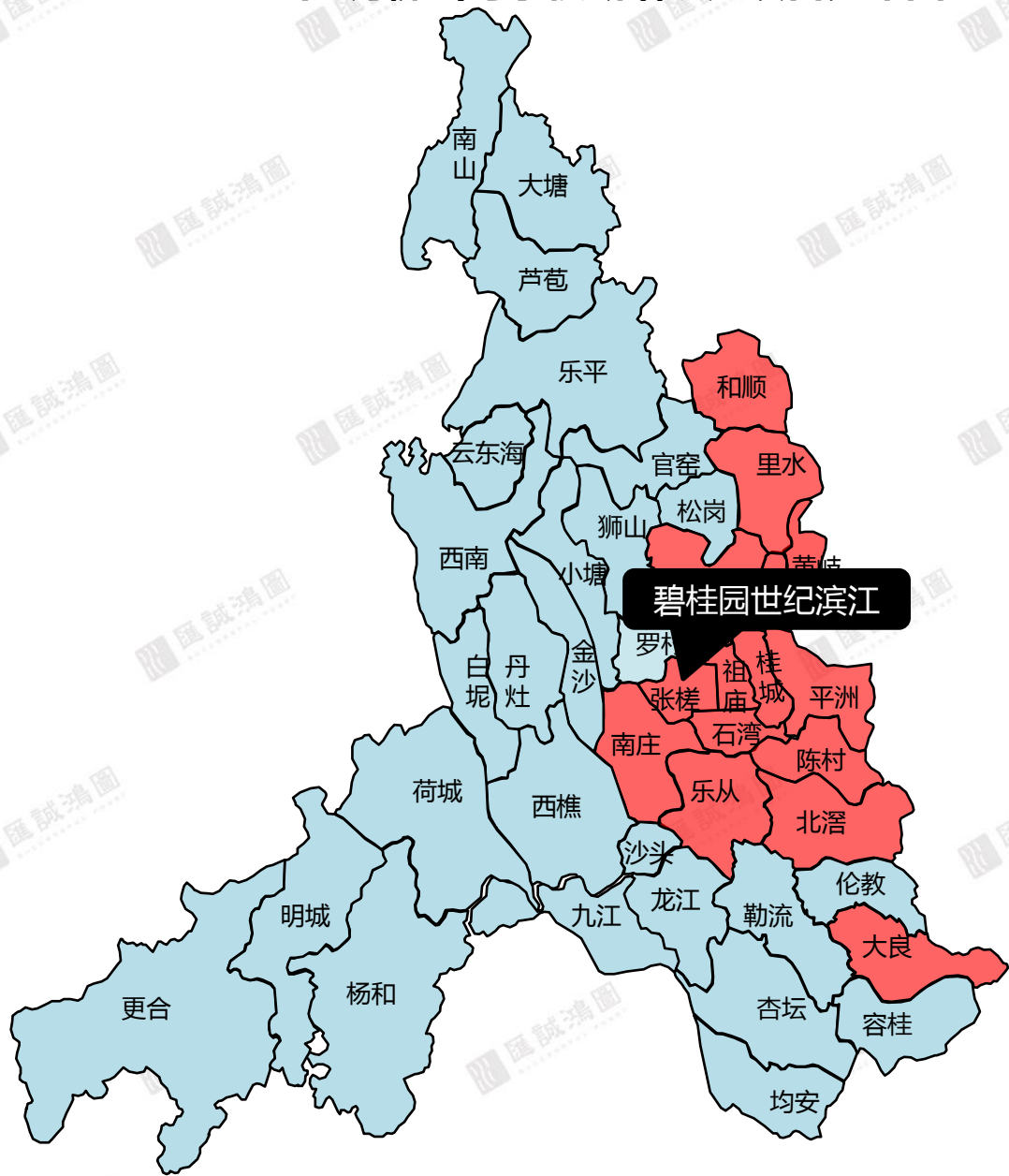
市场要点

- 办公市场表现依旧淡静
- 顺德接力南海成交投主力区域
- 禅南两区成交主要来自季华路沿线板块和桂城板块
- 保利中环广场大批量网签领跑双榜
- 库存集中南顺两区，全市消化周期需接近4年

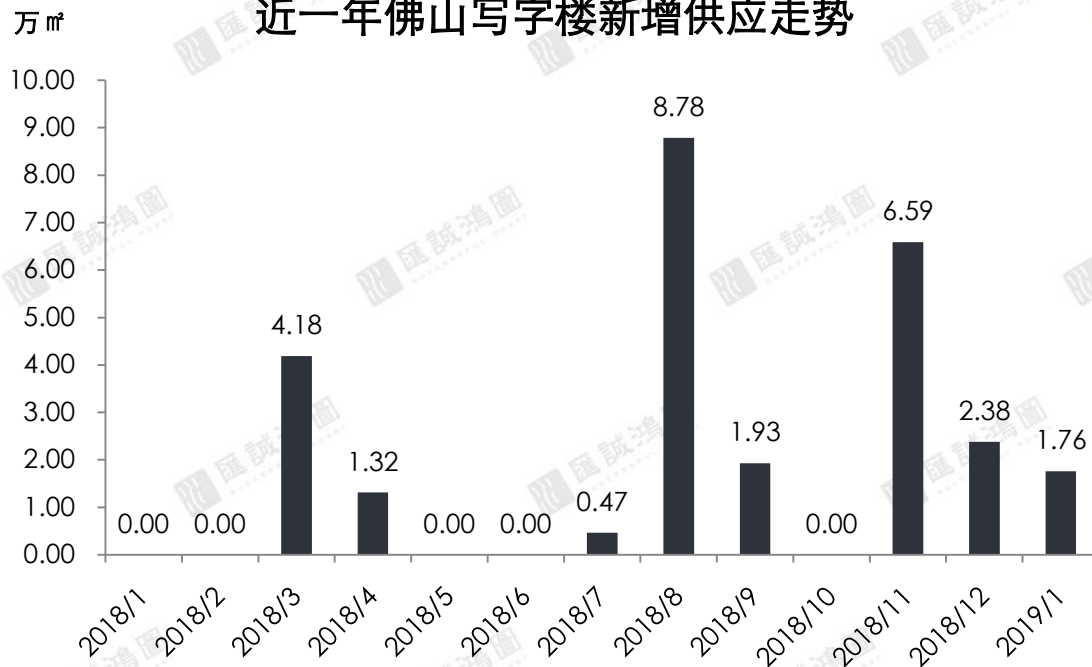
【全市供应】全市供应量减少近三成，碧桂园世纪滨江持续推新补充市场

SUCCESSFUL POWER

2019年1月佛山写字楼新增供应项目分布图



近一年佛山写字楼新增供应走势



2019年1月佛山市写字楼供应情况

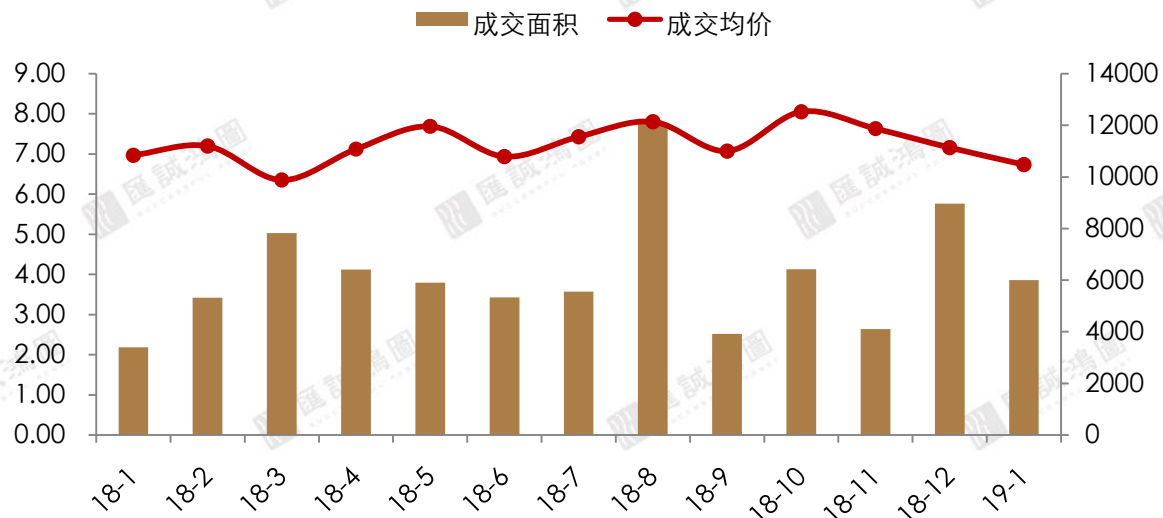
区域	项目名称	供应套数	供应面积
禅城-张槎	碧桂园世纪滨江	66	17632.73



【全市成交】全市成交量价齐跌，顺德接力南海成交投主力区域

SUCCESSFUL POWER

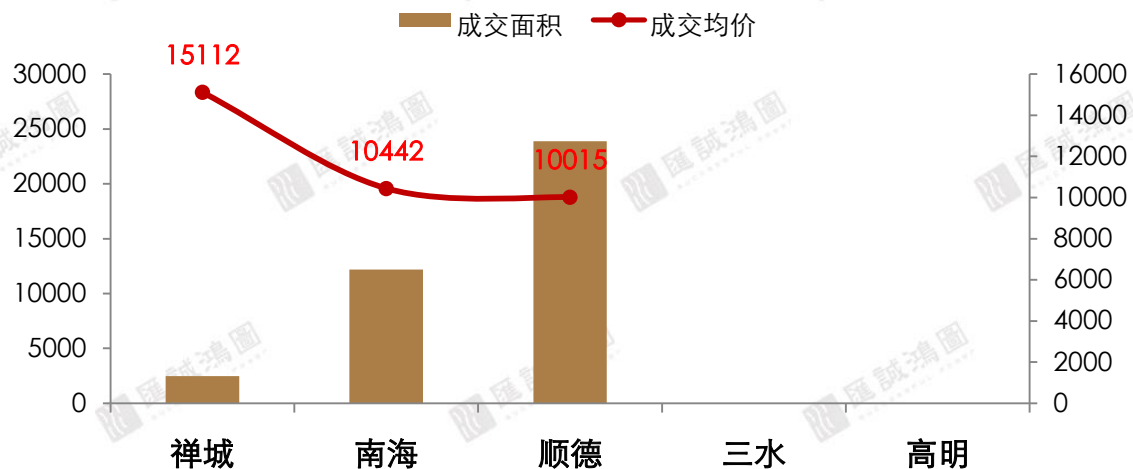
近一年佛山写字楼成交量价走势



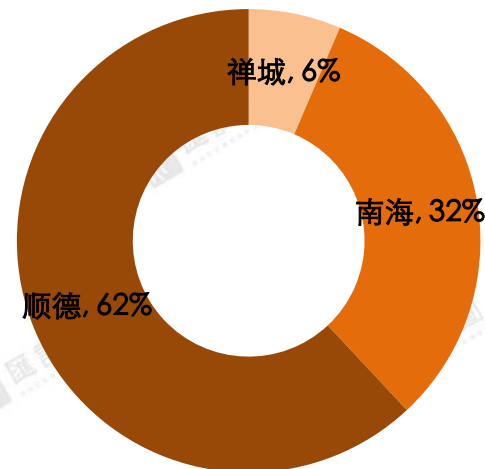
2019年1月佛山写字楼成交概况

数据指标	数值	环比	同比
成交套数	243套	-23%	+45%
成交面积	3.86万m²	-32%	+77%
成交金额	4.04亿元	-37%	+70%
成交均价	10478元/m²	-6%	-3%

2019年1月各区写字楼成交情况



1月佛山各区写字楼成交面积占比



备注：三水、高明本月无办公产品成交



【全市排行榜】 顺德大良两盘高居前二，保利中环广场集中签约居首

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



2019年1月佛山市写字楼网签排名TOP10（按套数排名）

区域	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1 顺德	保利中环广场	97	15074.86	18059.68	11980
2 顺德	顺德新能源汽车小镇	25	3971.15	4916.10	12380
3 南海	三山科创中心	16	3877.74	3869.06	9978
4 禅城	佛山雄盛王府广场	16	2111.34	3239.56	15344
5 南海	依云置地中心	16	1172.5	1397.38	11918
6 顺德	德富置业大厦	14	1462.87	1242.40	8493
7 南海	海伦堡海汇广场	12	1962.7	1763.67	8986
8 南海	新凯广场	9	805.49	1366.63	16966
9 南海	国际创智园	6	1485.2	1316.91	8867
10 顺德	天晋商业大厦	6	778.54	963.95	12382

注：统计数据不包含万科项目

2019年1月佛山市写字楼网签排名TOP10（按金额排名）

区域	项目	金额 (万元)	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1 顺德	保利中环广场	18059.68	97	15074.86	11980
2 顺德	顺德新能源汽车小镇	4916.1	25	3971.15	12380
3 南海	三山科创中心	3869.05	16	3877.74	9978
4 禅城	佛山雄盛王府广场	3239.56	16	2111.34	15344
5 南海	海伦堡海汇广场	1763.67	12	1962.7	8986
6 顺德	高骏科技创新中心	1440.22	3	1782.04	8082
7 南海	依云置地中心	1397.37	16	1172.5	11918
8 南海	新凯广场	1366.63	9	805.49	16966
9 南海	国际创智园	1316.91	6	1485.2	8867
10 顺德	德富置业大厦	1242.40	14	1462.87	8493

注：统计数据不包含万科项目



【全市库存】库存量集中南海、顺德两区，全市消化周期将近4年

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



2019年1月佛山写字楼库存面积段套数分布

区域	90m ² 以下	90-110m ²	110-130m ²	130-150m ²	150-170m ²	170-200m ²	200-400m ²	400m ² 以上	总计	占比	去化周期(月)
禅城	301	221	163	404	109	140	317	126	1781	14%	38
南海	2937	619	547	302	340	342	746	186	6019	48%	38
顺德	696	539	479	330	949	671	816	186	4666	37%	68
三水	10	3	1	0	1	3	5	5	28	0%	7
高明	4	0	0	0	1	0	4	3	12	0%	15
总计	3948	1382	1190	1036	1400	1156	1888	506	12506	100%	45
占比	32%	11%	10%	8%	11%	9%	15%	4%	100%		

备注：去化周期计算公式：去化周期=库存量/月的平均值

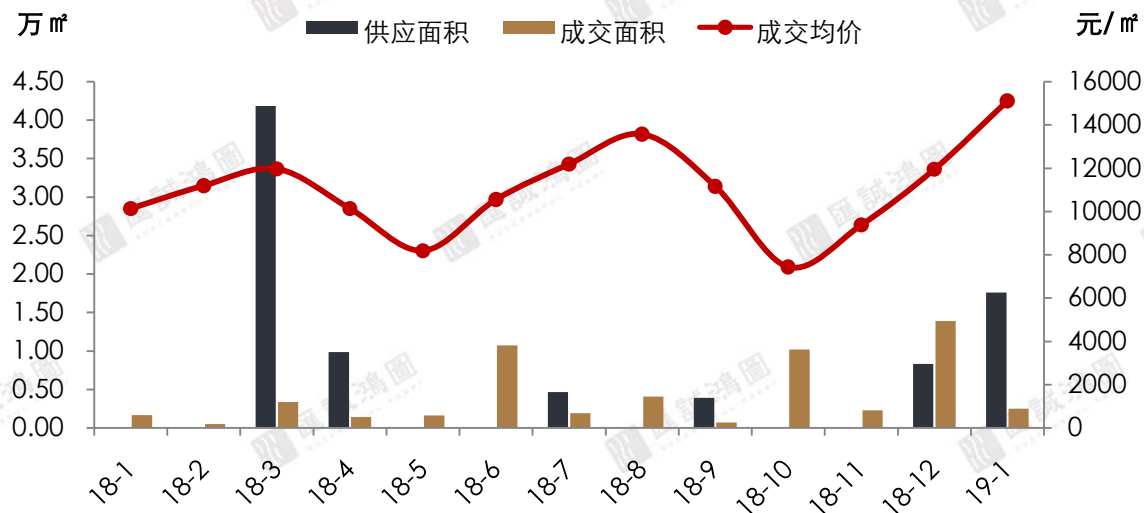


【禅南顺市场-禅城】

碧桂园世纪滨江持续加码市场，季华路沿线交投较活跃 本月网签项目均来自该板块

SUCCESSFUL POWER

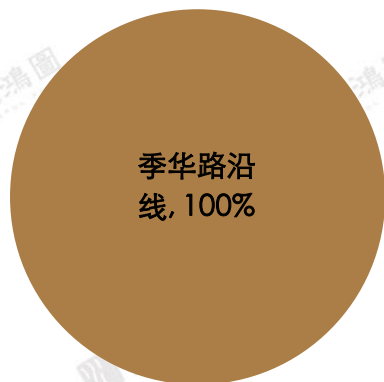
近一年禅城写字楼供求价情况



2019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	66套	+725%	+100%
供应面积	1.76万㎡	+112%	+100%
成交套数	19套	-66%	+46%
成交面积	0.25万㎡	-82%	+56%
成交金额	0.38亿元	-77%	+124%
成交均价	15112元/㎡	+26%	+49%

2019年1月禅城各板块写字楼成交面积占比



2019年1月禅城区写字楼网签套数排行

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	佛山雄盛王府广场	16	2111.34	15344
2	禅城绿地金融中心	3	371.12	13794

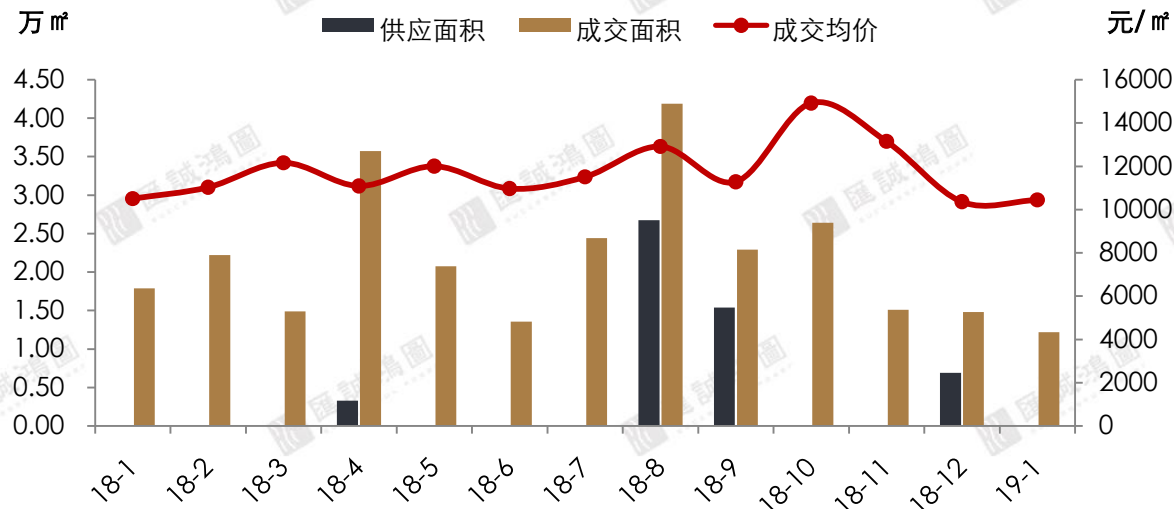
(注：统计数据不包含万科项目)



【禅南顺市场-南海】南海零新增供应，交投主要来自桂城板块

SUCCESSFUL POWER

近一年南海写字楼供求价情况

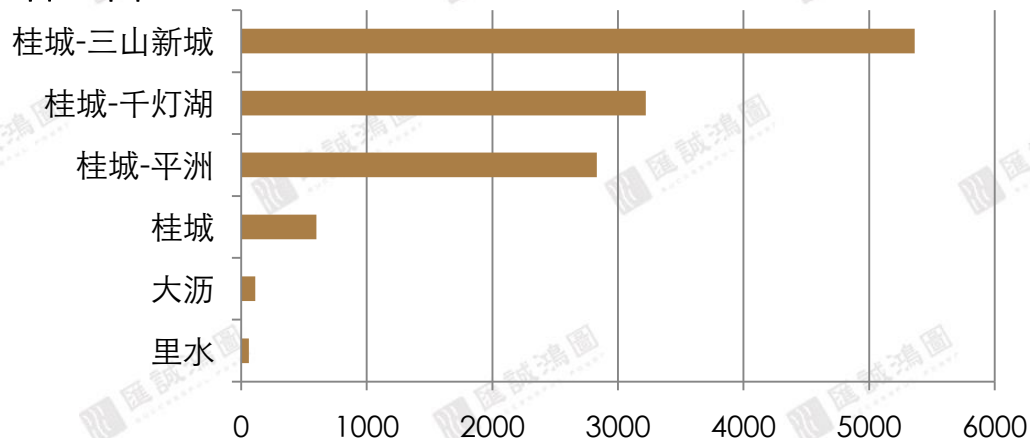


2019年1月南海区写字楼供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	0套	-100%	—
供应面积	0万㎡	-100%	—
成交套数	73套	-33%	-47%
成交面积	1.22万㎡	-18%	-32%
成交金额	1.27亿元	-18%	-32%
成交均价	10442元/㎡	+1%	-1%

2019年1月南海各板块写字楼成交面积对比

单位：平米



2019年1月南海区写字楼网签套数TOP5

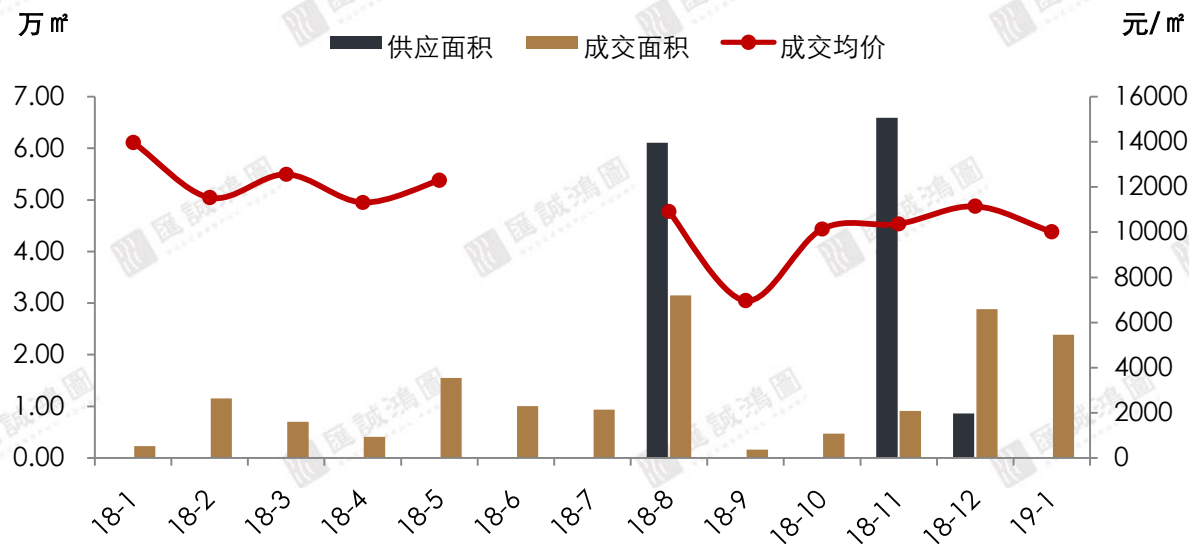
排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	三山科创中心	16	3877.74	9978
2	依云置地中心	16	1172.5	11918
3	海伦堡海汇广场	12	1962.7	8986
4	新凯广场	9	805.49	16966
5	国际创智园	6	1485.2	8867

(注：统计数据不包含万科项目)



【禅南顺市场-顺德】 顺德呈供求价齐跌，保利中环广场大手网签助力大良板块领跑，整体区域写字楼市场发展速度将逐渐加快

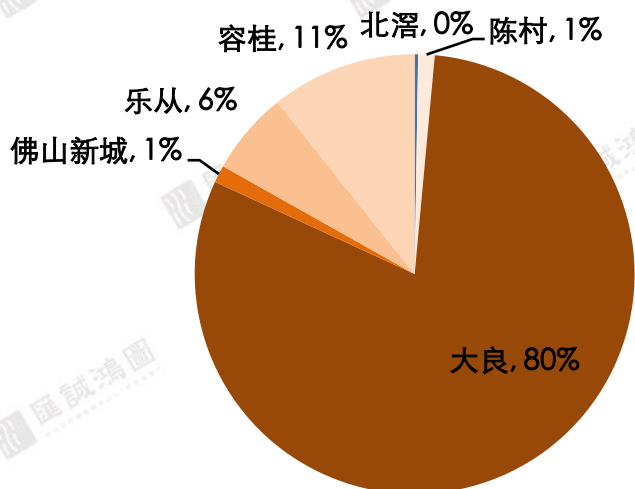
近一年顺德写字楼供求价情况



2019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	-100%	—
供应面积	0万㎡	-100%	—
成交套数	151套	0%	+738%
成交面积	2.39万㎡	-17%	+939%
成交金额	2.39亿元	-26%	+647%
成交均价	10015元/㎡	-10%	-28%

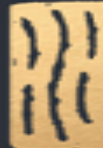
2019年1月顺德各板块写字楼成交面积占比



2019年1月顺德区写字楼网签套数TOP5

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	保利中环广场	97	15074.86	11980
2	顺德新能源汽车小镇	25	3971.15	12380
3	德富置业大厦	14	1462.87	8493
4	天晋商业大厦	6	778.54	12382
5	高骏科技创新中心	3	1782.04	8082

(注：统计数据不包含万科项目)



4

商铺市场

市场要点

- 敏捷金谷国际推动全市供应呈井喷态势
- 全市网签量价全面下滑，南顺两区为成交主力
- 禅城供货创新高，城南两盘网签表现突出
- 金海岸花园以价换量导致顺德均价跌至新低
- 南海库存占比近五成，全市去化周期高达6.5年



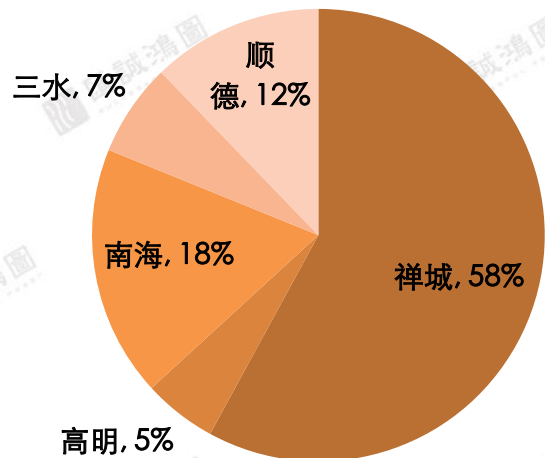
【全市供应】全市供货创近一年新高，敏捷金谷国际助力禅城供应占比近六成

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

近一年佛山商铺新增供应走势



2019年1月佛山五区商铺供应面积占比



2019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
1	禅城	敏捷金谷国际	1043	62858.76
2	南海	长华国际商业中心	62	4008.4
3	顺德	恒福容悦园	45	1809.75
4	三水	时代南湾	31	1508.59
5	三水	雅居乐融创三江府	29	1267.92
6	高明	金田广场	26	1726.54
7	南海	城果	25	1520.08
8	南海	珠水豪庭	22	1563.66
9	三水	金融街金悦府	22	1249.69
10	顺德	海珀名轩	14	481.3

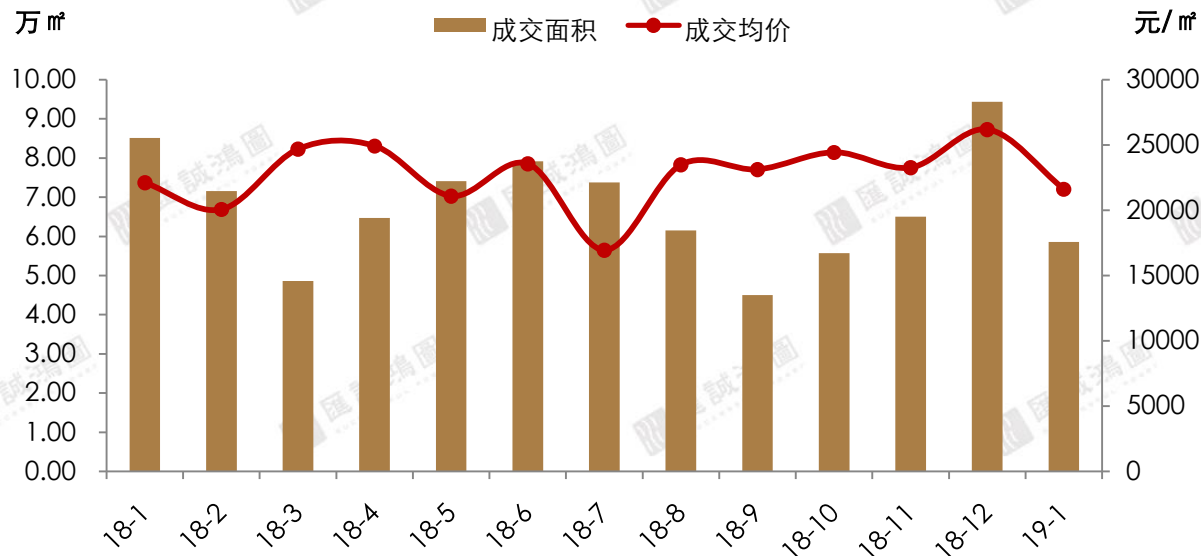
(注：统计数据不包含万科项目)



【全市成交】 商铺网签量价全面下滑，南顺网签占比全市均逾三成

SUCCESSFUL POWER

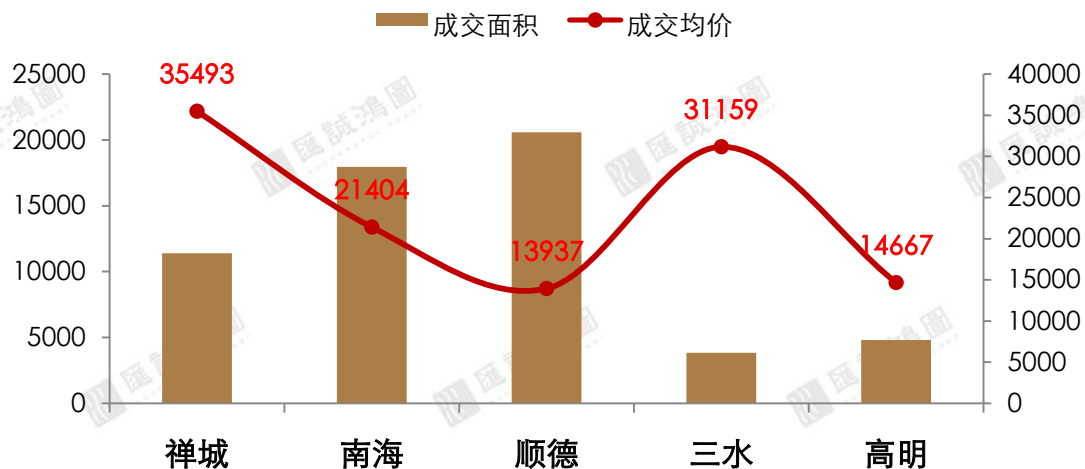
近一年佛山商铺成交量价走势



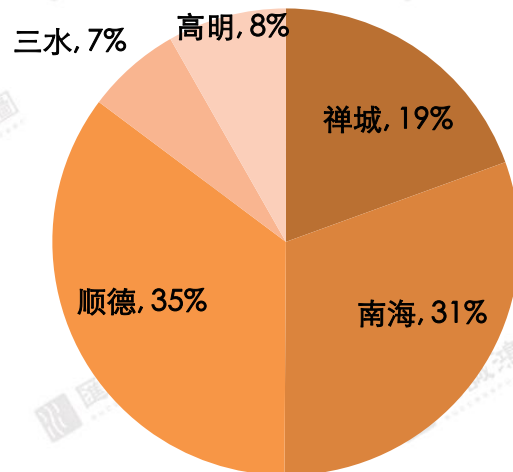
2019年1月佛山商铺成交概况

数据指标	数值	环比	同比
成交套数	709套	-37%	-29%
成交面积	5.86万㎡	-38%	-31%
成交金额	12.66亿元	-49%	-33%
成交均价	21606元/㎡	-17%	-2%

2019年1月各区商铺成交情况



1月佛山各区商铺成交面积占比





【全市排行榜】禅城高价项目有价有市，金海岸花园以价换量表现不俗

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



2019年1月佛山市商铺网签排名TOP10（按套数排名）

区域	项目	套数 (套)	面积 (m ²)	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1 禅城	万通国际大厦	82	964.33	4324.05	44840
2 顺德	金海岸花园	59	6329.63	4156.67	6567
3 高明	欧浦花城	59	2554.19	3401.25	13316
4 禅城	世博嘉园	27	2185.82	3153.76	14428
5 顺德	高德商业中心	23	747	870.73	11656
6 南海	黄岐沙面新城	22	1431.8	4892.34	34169
7 禅城	非凡领域	18	621.74	2073.51	33350
8 禅城	信业阳光城檀悦	17	3568.67	17843.35	50000
9 南海	当代上品湾 MOMA	16	228.74	669.79	29282
10 南海	长华国际商业中心	15	1198.42	3392.16	28305

注：统计数据不包含万科项目

2019年1月佛山市商铺网签排名TOP10（按金额排名）

区域	项目	金额 (万元)	套数 (套)	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)
1 禅城	信业阳光城檀悦	17843.35	17	3568.67	50000
2 南海	黄岐沙面新城	4892.34	22	1431.8	34169
3 禅城	万通国际大厦	4324.05	82	964.33	44840
4 顺德	金海岸花园	4156.67	59	6329.63	6567
5 南海	南海万达广场	3991.65	3	2517.59	15855
6 高明	欧浦花城	3401.25	59	2554.19	13316
7 南海	长华国际商业中心	3392.16	15	1198.42	28305
8 顺德	悦星花园	3162.32	12	1403.18	22537
9 禅城	世博嘉园	3153.76	27	2185.82	14428
10 禅城	岭南隽庭	3007.64	7	938.42	32050

注：统计数据不包含万科项目



【全市库存】南海库存量占比近五成，全市去库周期需要6.5年

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



2019年1月佛山商铺库存面积段套数分布

区域	20m ² 以下	20-50m ²	50-80m ²	80-120m ²	120-160m ²	160-200m ²	200m ² 以上	总计	占比	去化周期 (月)
禅城	1091	1807	1630	754	353	193	465	6293	13%	67
南海	2965	6505	6194	3259	1098	531	1354	21906	46%	80
顺德	960	4432	3161	1813	741	405	1298	12810	27%	103
三水	673	1282	1350	573	199	85	220	4382	9%	46
高明	37	826	828	534	157	61	200	2643	6%	61
总计	5726	14852	13163	6933	2548	1275	3537	48034	100%	78
占比	12%	31%	27%	14%	5%	3%	7%	100%		

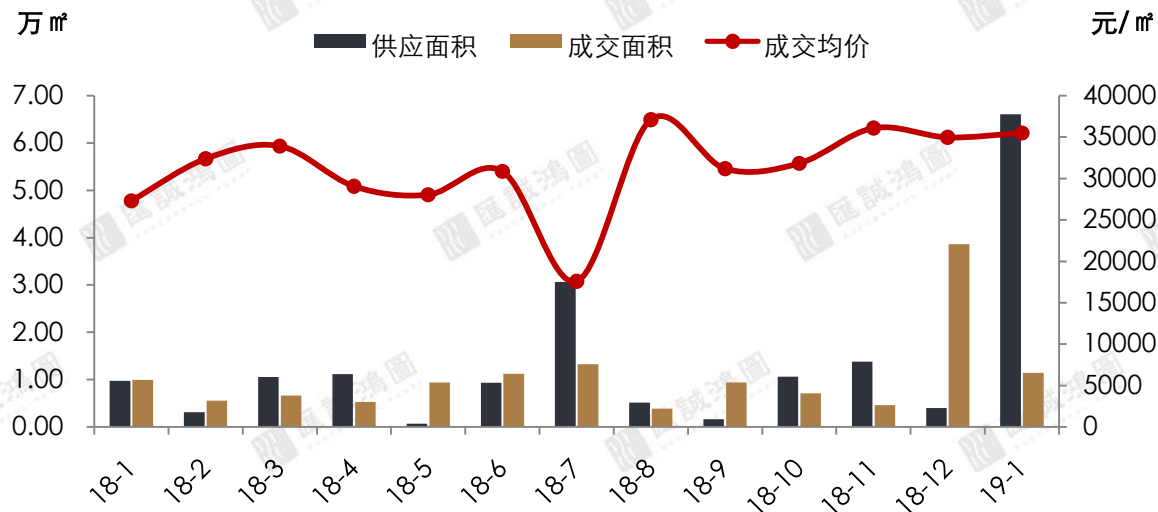
备注：去化周期计算公式：去化周期=库存量/月的平均值



【禅南顺市场-禅城】敏捷金谷国际助推禅城供货创新高，全区交投呈量跌价稳，城南两盘网签量领跑

SUCCESSFUL POWER

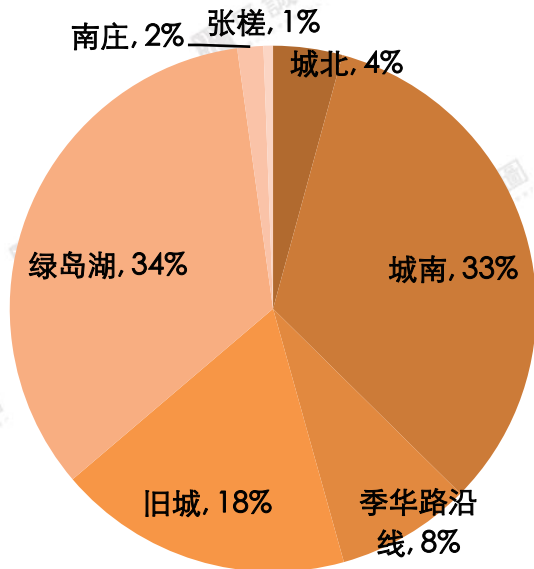
近一年禅城商铺供求价情况



2019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	1101套	+1330%	+788%
供应面积	6.61万㎡	+1553%	+574%
成交套数	192套	-35%	+71%
成交面积	1.14万㎡	-70%	+15%
成交金额	4.04亿元	-70%	+50%
成交均价	35493元/㎡	+2%	+30%

2019年1月禅城各板块商铺成交面积占比



2019年1月禅城区商铺网签套数TOP5

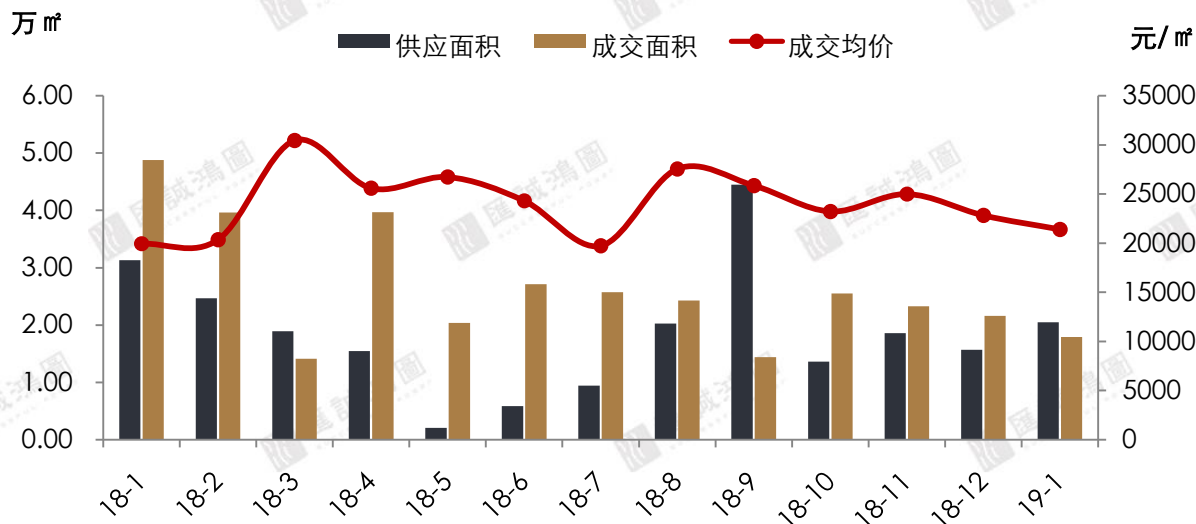
排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	万通国际大厦	82	964.33	44840
2	世博嘉园	27	2185.82	14428
3	非凡领域	18	621.74	33350
4	信业阳光城檀悦	17	3568.67	50000
5	岭南隽庭	7	938.42	32050

(注：统计数据不包含万科项目)



【禅南顺市场-南海】全区供应量增加三成，成交则遭遇三连跌，桂城板块受多盘网签助力领跑，大沥黄岐沙面新城网签量居首

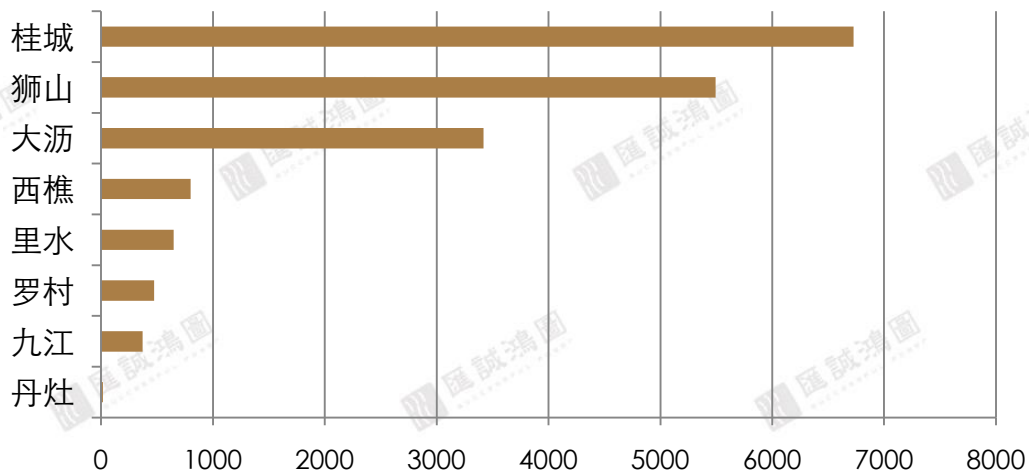
近一年南海商铺供求价情况



2019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	313套	+57%	-61%
供应面积	2.05万㎡	+31%	-35%
成交套数	184套	-27%	-59%
成交面积	1.79万㎡	-17%	-63%
成交金额	3.84亿元	-22%	-61%
成交均价	21404元/㎡	-6%	+7%

2019年1月南海各板块商铺成交面积对比



2019年1月南海区商铺网签套数TOP5

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	黄岐沙面新城	22	1431.8	34169
2	当代上品湾MOMA	16	228.74	29282
3	长华国际商业中心	15	1198.42	28305
4	雅居乐御景豪庭	11	1415.3	17030
5	长信帝景峰豪园	10	555.81	17917

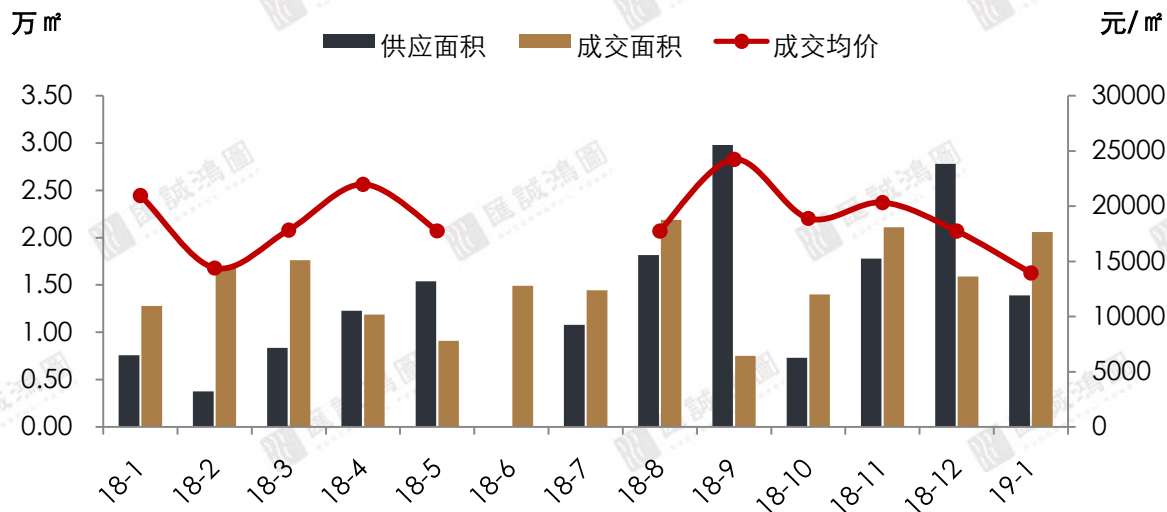
(注：统计数据不包含万科项目)



【禅南顺市场-顺德】顺德均价跌破近一年低位，主要受金海岸花园以价换量的影响，同时其直接带动杏坛网签领跑全区

POWER

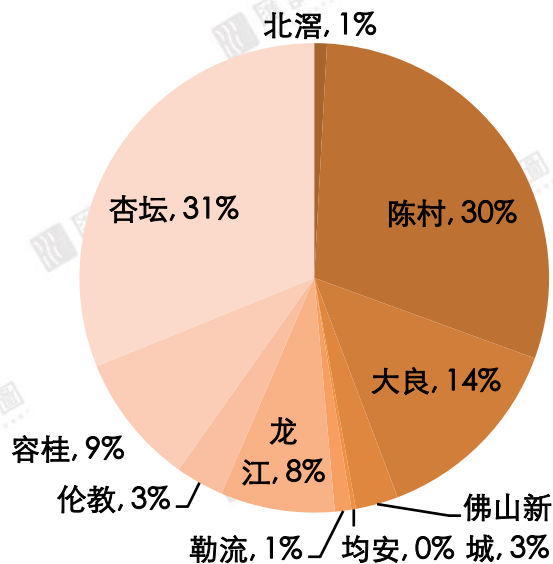
近一年顺德商铺供求价情况



2019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	131套	-71%	+28%
供应面积	1.39万㎡	-50%	+83%
成交套数	168套	-51%	-36%
成交面积	2.06万㎡	+30%	+61%
成交金额	2.86亿元	+1%	+7%
成交均价	13937元/㎡	-21%	-33%

2019年1月顺德各板块商铺成交面积占比



2019年1月顺德区商铺网签套数TOP5

排名	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	金海岸花园	59	6329.63	6567
2	高德商业中心	23	747	11656
3	悦星花园	12	1403.18	22537
4	峰景豪苑	9	678.34	16744
5	领德大厦	5	1182.02	22456

(注：统计数据不包含万科项目)

结语

资讯方面，佛山出台政策允许集体租赁住房可通过REITs进行融资，这将确保租赁住房项目有效实施，增加项目建设资金来源；此外，品牌房企再度强强联合，美的联手碧桂园，招商牵手时代，共同分担资金压力，摊薄项目开发风险。

公寓方面，全市交投主力区域转移至顺德，其供求两端均表现较为活跃，货量主要集中大良、佛山新城和伦教；而禅桂中心因新盘较少及高价项目去化慢，整体活跃度显著下降。

办公方面，整体市场表现淡静，顺德接棒南海成全市交投主战场，随着顺德写字楼市场发展速度逐渐加快，其未来有望成为供求主力区域。

商铺方面，商业综合体批量供应入市，推动全市供货呈井喷态势，禅城高价项目有价有市，顺德部分项目以价换量，全市多项目零星成交，整体市场表现较平淡。

特别声明：本报告仅供参考

SUCCESSFUL POWER

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2308

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