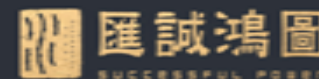


佛山房地产商业市场报告

2020年4月



匯誠鴻圖市場部 2020.5.9



1

市场资讯

市场要点

- 碧桂园将出售禅城城市花园酒店全部资产；
- 高明欲打造13个夜经济示范点+3个购物中心+2个美食集聚区；
- 乐平嘉洲广场批前公示披露，将建超2万m²服务型公寓+5万m²商业广场；
- 碧桂园商业联合长租21城联动；保利商业发布招商信息涉及四城

碧桂园将出售禅城城市花园酒店全部资产，项目临近2号线站点客流量较大

- 从“碧桂园在禅城”处获悉，碧桂园将以整体股权转让的形式，出售位于禅城的碧桂园·城市花园国际大酒店。据碧桂园发布消息称，此举将助力买家企业迅速登顶行业龙头，保障稳定现金流，提升融资能力。
- 资料显示，大酒店位于城市中轴岭南大道，临近佛山地铁2号线湾华站（在建），是碧桂园集团与希尔顿酒店集团强强联手，由晋思建筑事务所主力设计，酒店自2014年3月营业以来，极大提升了大湾区酒店业的发展，为佛山注入新的经济发展动力。酒店总建筑面积约15.2万m²，拥有客房600间；拥有豪华大堂、大型的水族箱、大型会中心、中西餐饮、国际品牌商店、泳池、健身中心等顶级商务配套。

重磅！碧桂园X国际龙头品牌酒店资产整体出售

碧桂园在禅城 今天

碧桂园·城市花园国际大酒店



简介

碧桂园·城市花园国际大酒店位于城市中轴岭南大道，是碧桂园集团与国际排名第一的酒店集团强强联手，由全球综合排名第一的晋思建筑事务所主力设计，酒店自2014年3月营业以来，极大提升了大湾区酒店业的发展，为佛山注入新的经济发展动力。酒店总建筑面积约15.2万m²，拥有客房600间；拥有豪华大堂、大型的水族箱、大型会中心、中西餐饮、国际品牌商店、泳池、健身中心等顶级商务配套，是接待商务贵宾的尊荣首选。

通知截图



酒店外观



高明欲打造13个夜经济示范点+3个购物中心+2个美食集聚区①

- 4月2日，高明区政府网站发布了关于印发《佛山市高明区推动夜间经济发展行动计划（2020—2022年）》的通知。《通知》指出，高明区力争到2022年，将建成2个高品质夜间经济集聚区，13个布局合理、错位发展、特色鲜明、管理规范夜间经济示范点，形成“食、游、购、娱、体、住、演”等多元化的夜间消费市场。
- 根据《通知》，高明区计划在2021年建成常安美食集聚区和沙寮美食集聚区两大美食集聚区（详见下表①）。前者将以华盈广场和常安食街为核心，发展成涵盖餐饮、休闲、娱乐、住宿、养生于一体的美食集聚区，致力打造成为佛山最具特色的食街；后者将依托西江产业新城沙寮村沿西江子堤已形成的20家河鲜美食餐馆，建成为以田园体验、河鲜美食为特色的西江产业新城沙寮美食集聚区。
- 与此同时，《通知》还明确将重点打造13个夜间经济示范点，具体包含有“夜宴”、“夜购”、“夜旅”、“夜宿”、“夜演”、“夜健”、“夜读”和“夜赏”八大方面（详见下一页表②）。高明还计划未来新开3所购物中心，分别为计划2021年开业的盈信广场和高登广场以及2023年开业的钧明城。

佛山市高明区政府网
www.gaoming.gov.cn

无障碍版 繁体中文 2020年5月9日 星期六 农历四月十七

请输入关键字

首页 政务公开 政务服务 互动交流 生态高明 工作机构

当前位置：首页 > 政务公开 > 政府文件 > 区政府文件

佛山市高明区人民政府办公室关于印发《佛山市高明区推动夜间经济发展行动计划（2020—2022年）》的通知

来源：佛山市高明区人民政府 时间：2020-04-02 10:07 分享：

主动公开

明府办〔2020〕6号

佛山市高明区人民政府办公室关于印发《佛山市高明区推动夜间经济发展行动计划（2020—2022年）》的通知

各镇政府、街道办，区政府各部门、直属各单位：
《佛山市高明区推动夜间经济发展行动计划（2020—2022年）》已经区政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向区发展改革局反映。

佛山市高明区重点美食集聚区建设任务分工表①

序号	集聚区名称	建成时间	建设内容
1	常安美食集聚区	2021年	以华盈广场和常安食街为核心，通过常安食街餐饮店进行硬件设施升级改造和丰富华盈广场餐饮业品牌，并结合周边公寓、KTV、水疗、健身俱乐部、酒吧等一系列载体，发展成涵盖餐饮、休闲、娱乐、住宿、养生于一体的美食集聚区，致力打造成为佛山最具特色的食街。
2	沙寮美食集聚区	2021年	为进一步打响“岭南味·佛山品”知名度，树立佛山“粤菜粤厨”发源地和“世界美食之都”的城市特色形象，依托西江产业新城沙寮村沿西江子堤已形成的20家河鲜美食餐馆，到2021年基本建成为以田园体验、河鲜美食为特色的西江产业新城沙寮美食集聚区。



高明欲打造13个夜经济示范点+3个购物中心+2个美食集聚区②

佛山夜间经济示范点（高明区）预期目标任务分工表②

序号	示范点名称	建设/提升完成时间	业态功能	建设任务
1	中港城	2020年	商贸购物、餐饮行业、夜间演出	进一步丰富业态品牌，提升服务功能。
2	京柏城	2020年	商贸购物、餐饮行业	进一步丰富业态品牌，提升服务功能。
3	文昌路—文华路商圈	2020年	商贸购物	商业街业态进行优化，提升服务功能。
4	新亨广场	2020年	商贸购物、餐饮行业、住宿行业	积极建设“自选海鲜+餐厅现场加工+海鲜烧烤”模式的夜间消费餐饮区项目，打造成为荷城新社区商业中心，进一步辐射覆盖西江产业新城及高明旧城区消费需求。
5	华盈广场	2021年	餐饮行业、休闲娱乐	对华盈广场周边的烧烤档、夜宵档进行优化提升。
6	盈信广场	2021年	商贸购物、餐饮行业	项目包含约40万㎡高端住宅、6.5万㎡购物中心、3.8万㎡万怡酒店、1.5万㎡盈信中心，集购物、酒店、商务、居住等多种功能于一体的大型城市综合体。
7	高登广场	2021年	商贸购物、餐饮行业	项目共分两期开发，项目一期共8万㎡，预计2020年开业；项目二期共10万㎡，预计2021年开业，致力打造出一个集影视、运动、文化、培训、饮食、娱乐、休闲、购物、体验、星级酒店十大功能于一体的全业态纯商业综合体。
8	钧明城	2023年	商贸购物、餐饮行业	钧明城购物中心将打造为现代时尚的大型生活中心，总建筑面积达到12万㎡，包括一座国家标准的电竞中心、艺术展览馆、演艺小剧场、星光影院、大型运动中心、儿童游乐中心、生活超市、时尚购物和美食餐饮等。
9	明湖公园	2020年	休闲观光、体育健身	对公园进行景观提升。
10	智湖湿地公园	2020年	休闲观光、体育健身	对公园的景观进行亮化和提升。
11	高明体育中心	2020年	体育健身、夜间演出	对体育中心的基础设施进行升级改造。
12	中国武术散打训练基地	2022年	体育健身	建成体育赛事竞赛中心、体育健身培训中心、共享体育创新中心、产城人文旅特色小镇等四大功能区，全力打通“武术+文旅”的产业链条，构建起集散打比赛、武术商贸会展、旅游文化等为一体的产业体系。建成投用后，预计赛事全年可吸引现场观众5万人次。
13	美的·鹭湖森林度假区	2021年	旅游景区、住宿行业	以国家5A级旅游景区标准打造的美的·鹭湖森林度假区，涵盖鹭湖汽车营地、越野车体验基地、对川茶场、鹭湖半山温泉、鹭湖水世界、酒店等度假奢配，致力于打造为集休闲、度假、娱乐、健身和养生为一体的南中国高端综合性旅游度假胜地。

乐平嘉洲广场批前公示披露，将建超2万m²服务型公寓+5万m²商业广场

- 4月23日，三水区政府网站公示了乐平嘉洲广场项目的规划情况，项目将建设两栋服务型公寓和一栋商场。
- 根据公示，乐平嘉洲广场总占地面积40870.4m²，计容建面81694.96m²，其中，服务型公寓总建面23416.39m²，商场建面56379.28m²，绿地率35.27%，最高建筑总高度79.7米，总停车为710个，其中，服务型公寓188个，商场522个。从规划图看，项目规划建两栋服务型公寓和一栋商场。两栋服务型公寓分别楼高16层和19层，而商场楼高4层，设计有下沉广场、露天泳池等，此外，在项目西北角还设有三合一环卫设施。
- 乐平嘉洲广场位于三水区乐平镇乐平大道西侧金融新区1号，地处三水工业园区附近，周边汇聚佛山科勒有限公司、乐平五金建材城、欧威斯科技有限公司、金华海铝业有限公司等建材企业。

项目名称	乐平嘉洲广场项目
项目位置	佛山市三水区佛山市三水区乐平镇乐平大道西侧金融新区1号
项目开发商	佛山市嘉洲佳明物业开发有限公司
总占地面积	40870.4m ²
总建筑面积	81694.96m ²
业态规划	服务型公寓总建面23416.39m ² 1栋服务型公寓16F，2栋服务型公寓19F 服务型公寓停车位188个 商场楼总建面56379.28m ² 商场楼高4F 商场停车位522个



【佛山项目动态】

SUCCESSFUL POWER

商业联合长租21城联动，碧桂园文商旅五一造乐节欲刺激市场消费需求

- 4月28日，“五一造乐节”活动将正式拉开帷幕，文商旅集团整合旗下三大在营购物中心：佛山碧乐时光·新翼，沈阳银河商业广场以及南京碧桂园欢乐城共同推出联合大促活动，为三地消费者提供一档全项目联动、全国统一主题与内容的大力度促销优惠。这是文商旅集团首次联动跨城跨区域的全国在营商业项目举办品牌营销活动，在行业内也势必引爆市场关注。
- 此次文商旅集团整合三大在营商业项目，联合数百家品牌商家于4月28日至5月5日推出超百万让利，让消费者真切地感受到“五一造乐节”的优惠及福利，通过线上线下构建商业闭环，形成消费价值链，打造一场极致消费体验。
- 在长租公寓板块，碧家国际社区更创举性推出9.9元住碧家酒店的活动，抢购成功的消费者只要花费9.9元即可在成都或重庆相关碧家酒店入住一晚；此外，碧家在5月期间更针对全国50+门店发放千元租房福利补贴，助力城市打拼的年轻人以更低的价格租上更好的房子。

21城联动海报



品牌商家让利活动海报



商业长租补贴优惠海报



【佛山项目动态】

保利商业佛山城市公司发布最新招商信息，涉及佛山、中山、清远、韶关等地

佛山保利MALL



项目介绍	佛山保利MALL地处广佛经济圈核心佛山南海千灯湖畔，于2009年4月25日正式开业，总建筑面积逾16万平方米，地下一层，地上四层。项目以“绿色环保”、“家庭欢聚”为主题，是佛山首个一站式购物中心，也是华南最大的水景购物中心。
主力店	永旺超市、保利国际影城、南海购书中心、苏宁易购、优衣库、gap等

东湾保利广场



项目介绍	东湾保利广场位于顺德区君兰西路与天成路交汇处，总面积逾8万平方米，地下一层，地上五层，是集时尚购物、休闲娱乐、特色餐饮于一体的大型购物中心。项目定位“时尚奇趣生活中心”，致力于打造一公里生活圈，将于2020年12月底正式开业。
主力店	嘉荣超市、保利国际影城

大良保利广场



项目介绍	大良保利广场位于顺德区大良新城区德胜国泰南路，总面积逾8万平方米，地下一层，地上四层，是集休闲、娱乐、购物于一体的大型体验式购物中心，致力于打造都市格调新生活。
主力店	—

中山保利广场



项目介绍	中山保利广场位于港口大道与世纪大道交汇处，共6层，建筑面积逾5万㎡，于2016年12月21日正式开业，定位为亲民社区型购物中心，项目集精品超市、生活化商品组合、家庭休闲娱乐于一体，是家庭欢聚、亲子同乐的首选之地，为区域内首个现代化购物中心。
------	--

清远保利广场

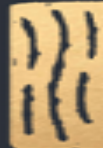


项目介绍	清远保利广场位于清城区江北新区，总面积逾6万平方米，地下一层，地上三层，是集购物、休闲、娱乐于一体的大型购物中心。项目定位“品质生活，时尚动感”，将于2020年10月1日正式开业。
主力店	嘉荣超市、保利国际影城

韶关保利广场



项目介绍	韶关保利广场位于韶关未来主城区芙蓉新城百旺路，总面积逾6万平方米，共三层，是保利大都会的大型商业综合体，囊括休闲娱乐、超市影院、商业购物等多种业态，具有强大的商业辐射力和集聚效应，致力于打造家庭生活化购物中心。
------	---



市场要点

- 市场集中供货潮褪去，南海包揽全市供应加剧库存压力；
- 市场交投基本恢复至正常水平，启动渠道仍为主力营销方式；
- 顺德交投以“量”取胜，藏珑华府以价换量去化表现不俗；
- 疫情影响尚未完全褪去，全市去库周期拉长至近4年

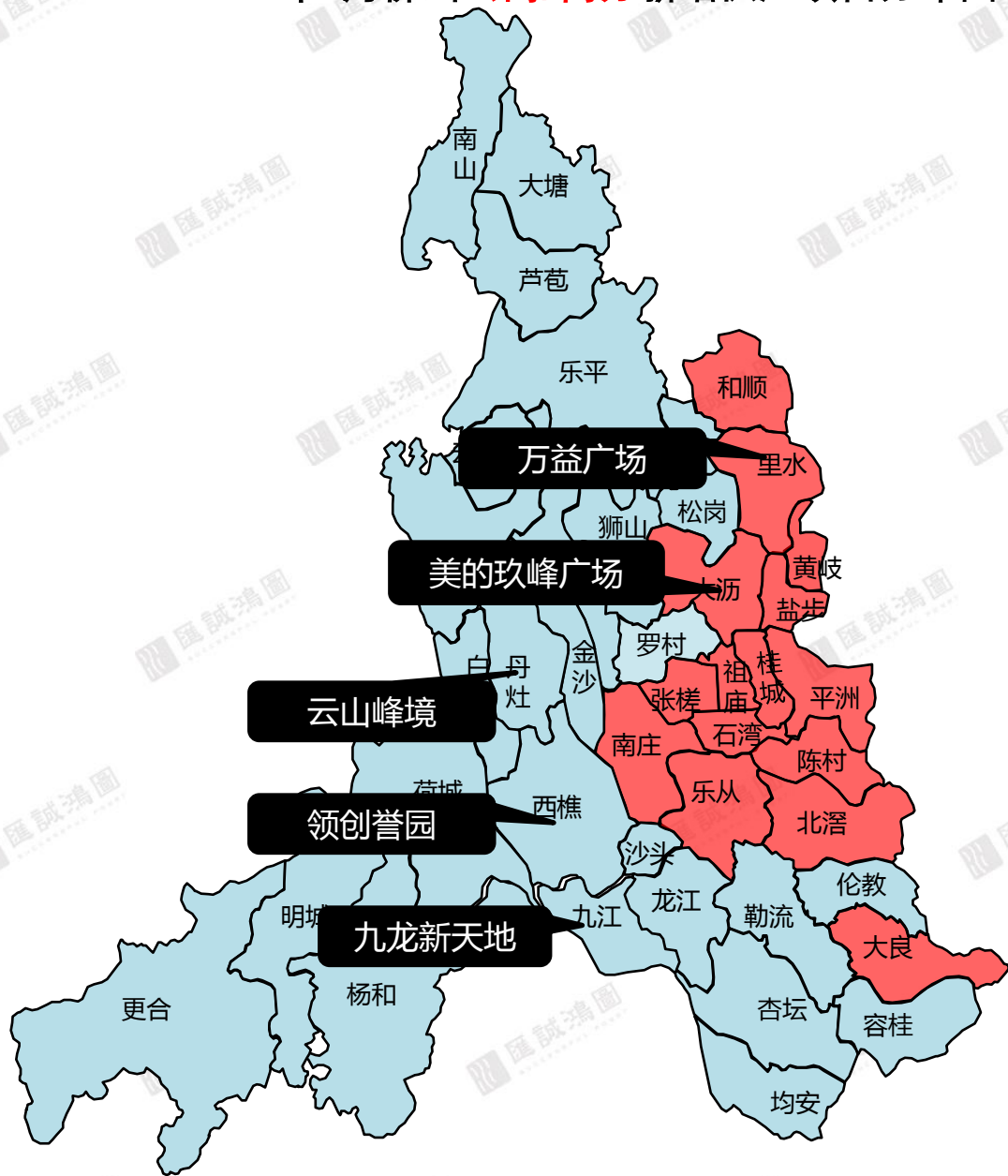


公寓&商 办市场

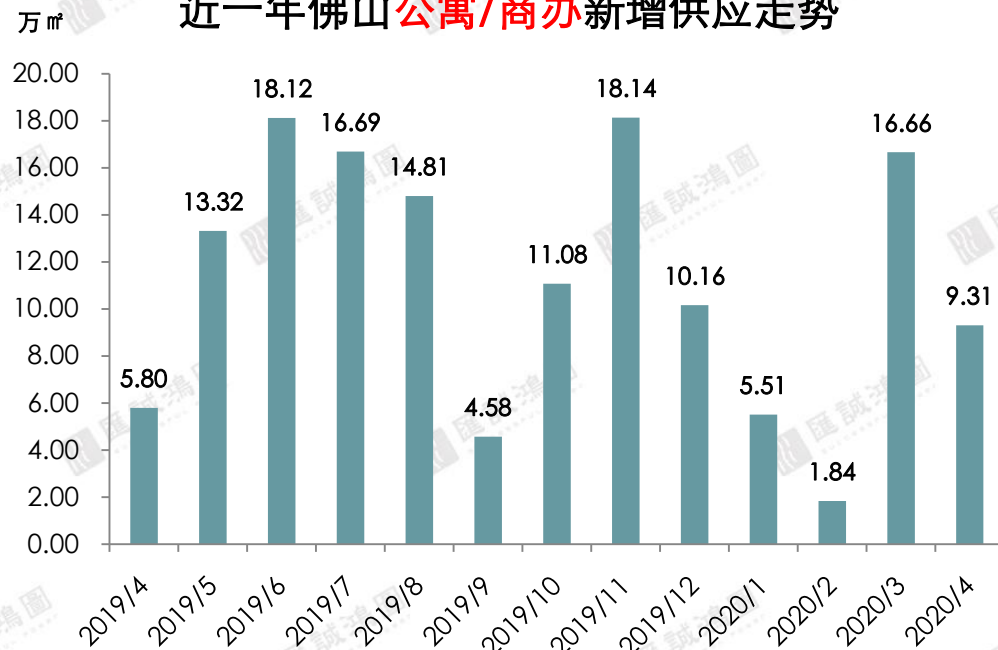
【全市供应】经过上月的集中供货潮后，本月市场供应量环比下滑四成，南海区一枝独秀，西部镇街罕见现集体补货

SUCCESSFUL POWER

2020年4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4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	南海-九江	九龙新天地	479	30380.83
2	南海-大沥	美的玫瑰广场	460	21704.04
3	南海-丹灶	云山峰境	327	15164.17
4	南海-里水	万益广场	285	16245.95
5	南海-西樵	领创誉园	167	9594.97

【月度开盘情况】

SUCCESSFUL POWER

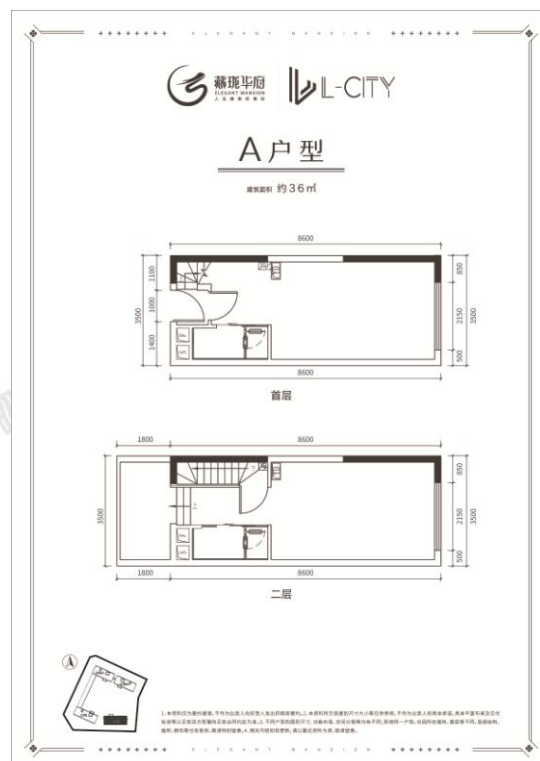


据不完全统计，本月藏珑华府迎来34栋新品加推，且仅推售2~7层LOFT产品，当天去化情况较一般，但凭借低价优势后续持销表现不俗，广州客户成绝对主力

2020年4月份公寓开盘或加推情况（不完全统计）

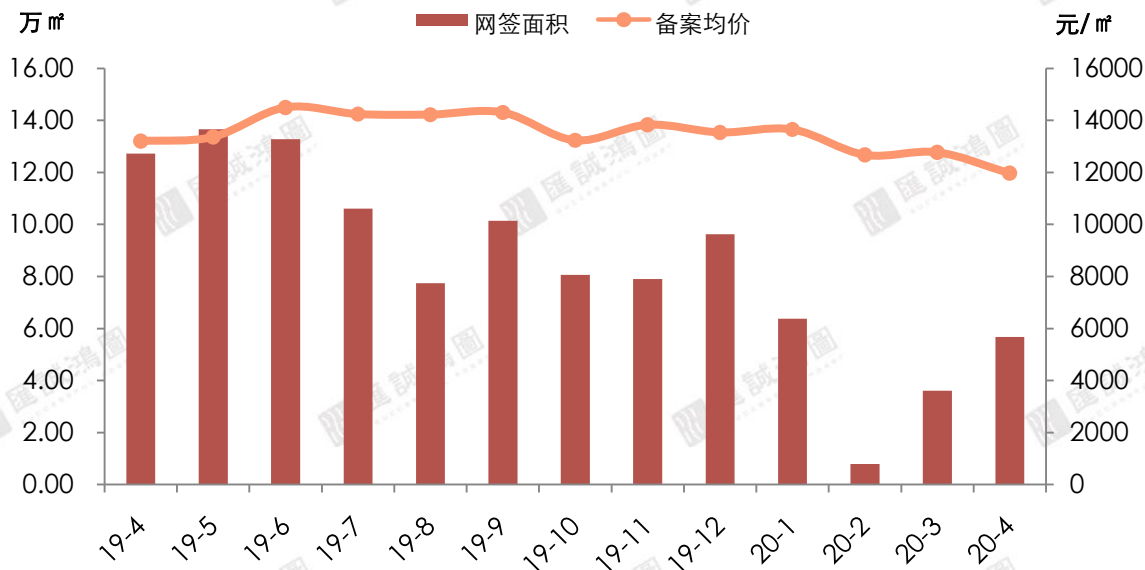
区域	板块	项目名称	推售楼栋	推售户型	推售日期	折后均价 (元/m ²)	推售套数 (套)	成交套数 (套)	去化率	折扣	客户分布
顺德	陈村	藏珑华府	34栋	2~7层36m ² LOFT	2020-4-18	9500元/m ² (毛坯)	188	22	12%	开盘98*准签98	海珠45%、番禺30%、荔湾15%、本地客户10%

藏珑华府
34栋A户型



【全市网签】市场交投量基本恢复至疫情前水平，整体环比表现量升价稳，顺德领跑位置短期难撼动，主力项目多依靠渠道实现持续去化

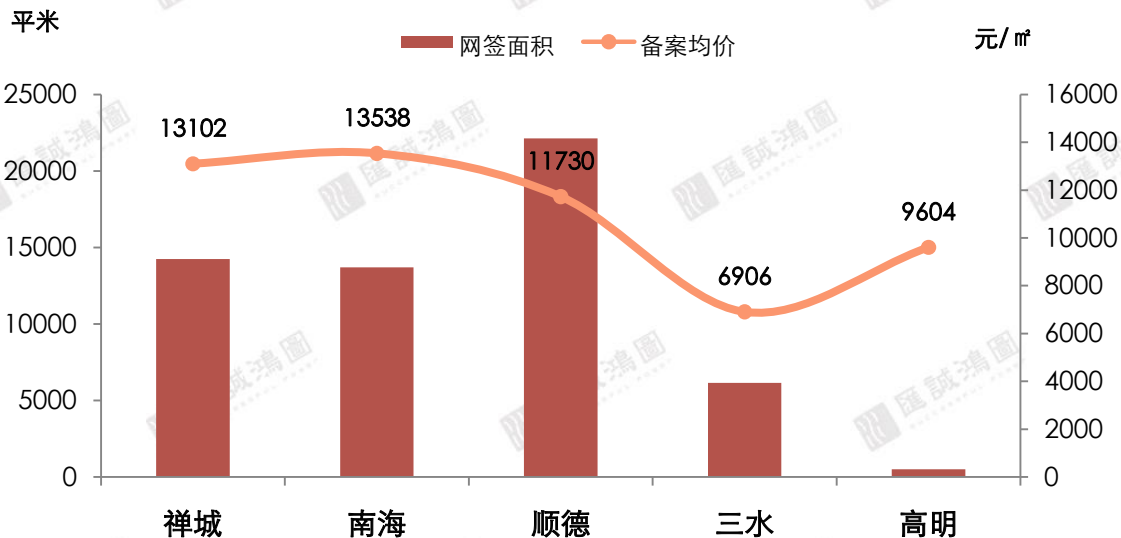
近一年佛山公寓/商办网签量价走势



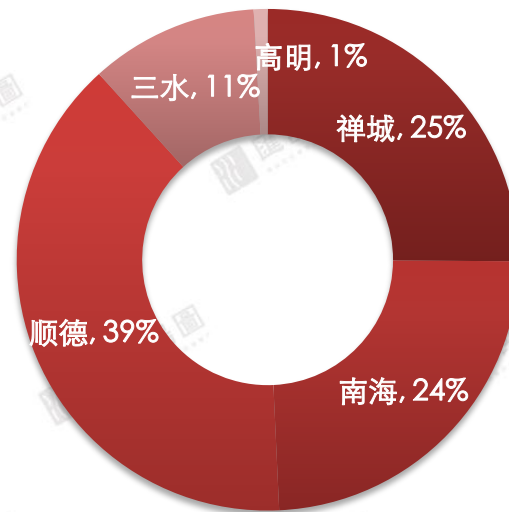
2020年4月佛山公寓/商办网签概况

数据指标	数值	环比	同比
网签套数	1217套	+55%	-57%
网签面积	5.67万m²	+57%	-55%
网签金额	6.79亿元	+47%	-60%
备案均价	11969元/m²	-6%	-9%

4月佛山五区公寓/商办网签情况



4月佛山五区公寓/商办网签面积占比

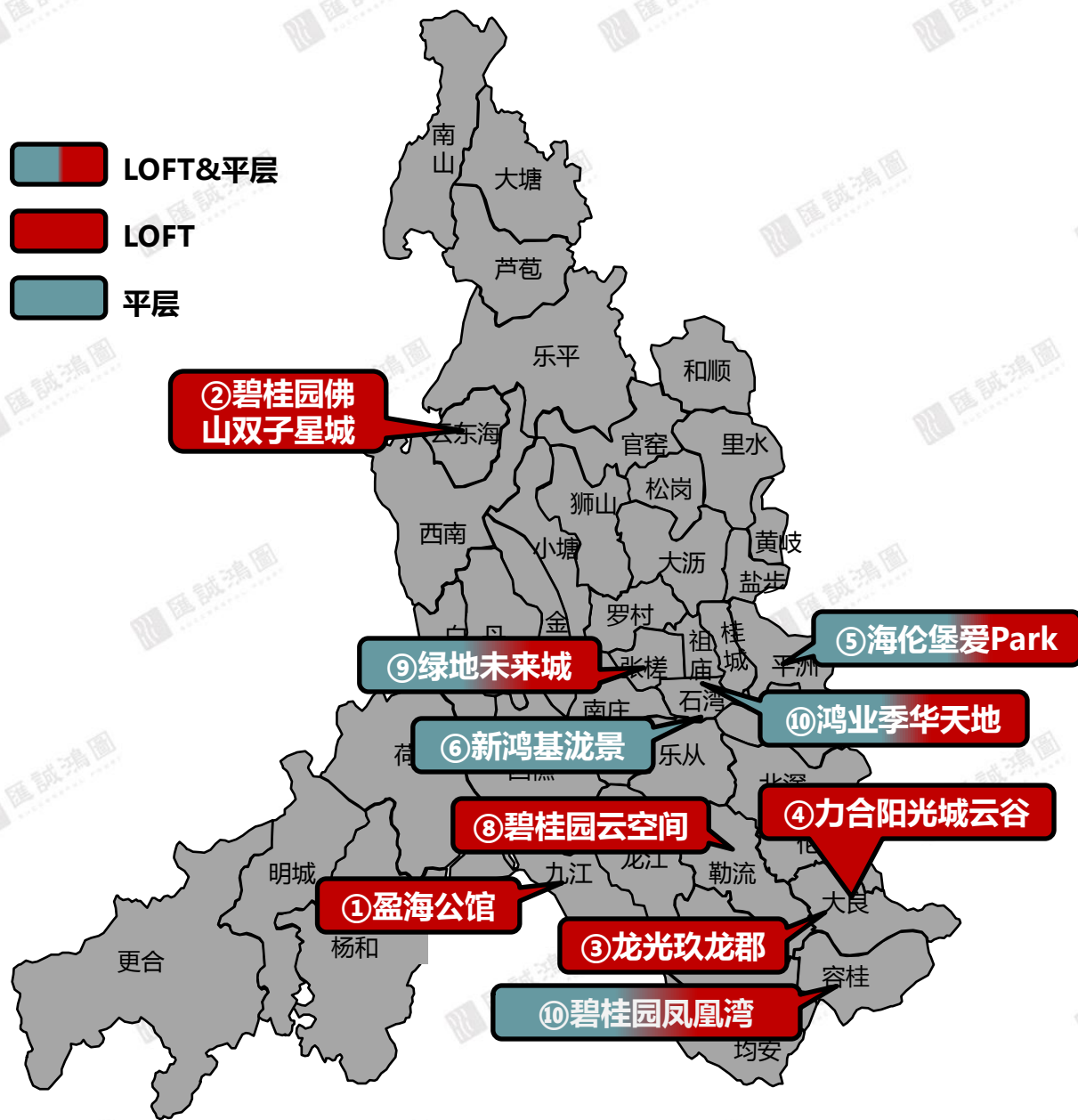


市场低价项目交投活跃，均价万元以下个盘占榜单四席，盈海公馆因地处九江中心且周边配套完善，以价换量备受客户青睐

2020年4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 ²)	网签金额 (万元)	备案均价 (元/m ²)
1	南海	盈海公馆	109	4320.01	4227.02	9785
2	三水	碧桂园佛山双子星城	64	2563.81	2186.66	8529
3	顺德	龙光玖龙郡	63	2563.11	2897.29	11304
4	顺德	力合阳光城云谷	59	1968.59	2499.97	12699
5	南海	海伦堡爱Park	57	2936.29	4052.33	13801
6	禅城	新鸿基泷景	53	2138.91	2760.76	12907
7	顺德	碧桂园凤凰湾	49	1950.35	1482.05	7599
8	顺德	碧桂园云空间	49	1742.18	2020.14	11595
9	禅城	绿地未来城	44	1949.52	1925.28	9876
10	禅城	鸿业季华天地	40	2489.56	——	——

注：统计数据不包含万科项目



【全市库存】本月市场持续供过于求态势，全市去化周期继续延长需近四年

SUCCESSFUL POWER

2020年4月佛山公寓/商办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)	去化周期 环比
禅城	61	7897	2001	328	615	101	19	17	11039	24%	33	+15%
南海	276	7667	5265	1651	532	829	88	37	16345	31%	96	-9%
顺德	694	9782	4009	1379	676	494	152	111	17297	38%	38	+4%
三水	0	1885	410	76	54	26	1	17	2469	5%	33	-8%
高明	0	264	263	103	5	0	0	0	635	1%	32	+87%
总计	1031	27495	11948	3537	1882	1450	260	182	47785	100%	46	+8%
占比	2%	58%	25%	7%	4%	3%	1%	0%	100%			

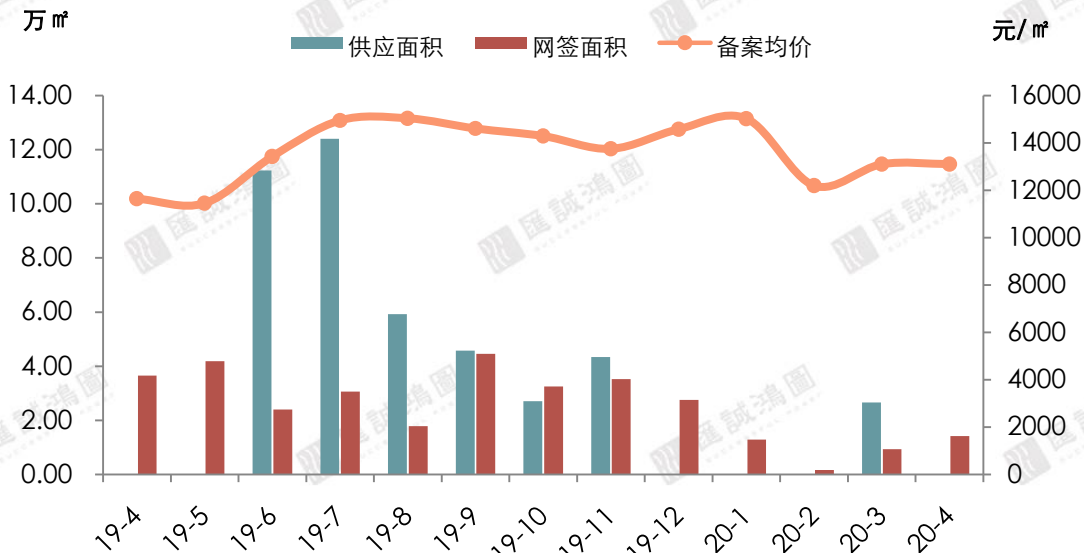
备注：去化周期计算公式：去化周期=库存量/近半年的月平均值



【禅南顺市场-禅城】

区域交投环比呈量升价稳，季华路板块主要依靠鸿业、鸿翔、绿地三盘助力领跑，新鸿基泷景凭高性价比登顶榜单

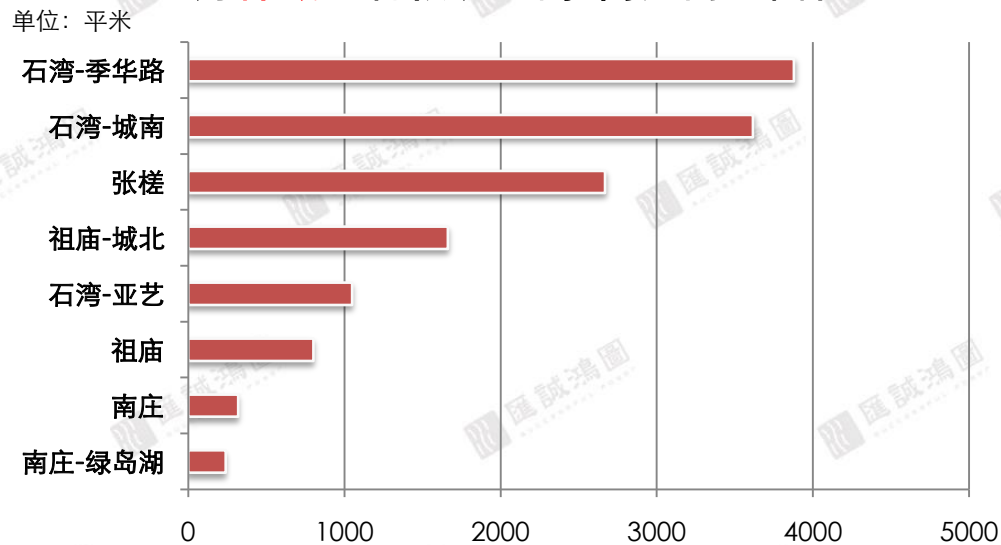
近一年禅城区公寓/商办供求价情况



2020年4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	307套	+48%	-60%
网签面积	1.42万㎡	+52%	-61%
网签金额	1.86亿元	+52%	-56%
备案均价	13102元/㎡	0%	+13%

4月禅城区各板块公寓/商办网签面积



4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-城南	新鸿基泷景	53	2138.91	12907
2	张槎	绿地未来城	44	1949.52	9876
3	石湾-季华路	鸿业季华天地	40	2489.56	——
4	石湾-亚艺	嘉信深蓝大厦	26	1049.13	15470
5	祖庙-城北	旭辉公元	22	1099.26	12262

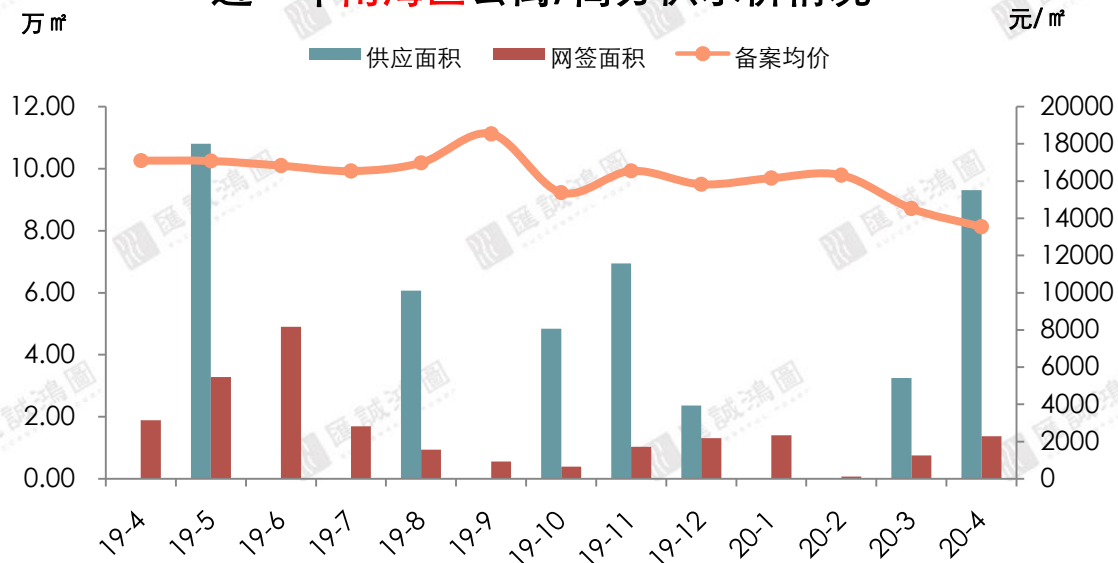
(注：统计数据不包含万科项目)



【禅南顺市场-南海】

区域供求环比涨幅均超1倍，九江受盈海公馆单盘带动网签处领跑位置，预计下月将有多新盘迎推售节点

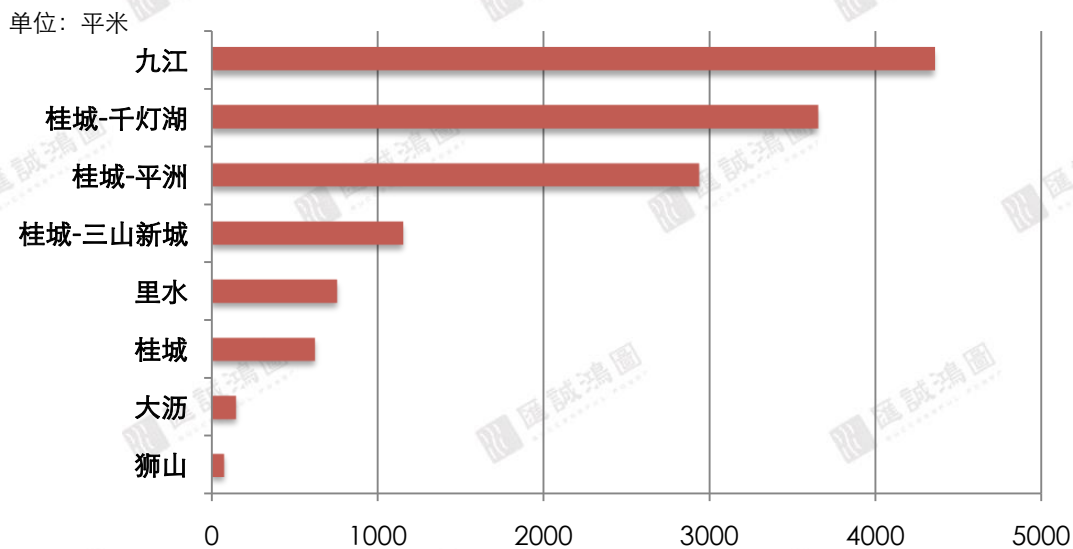
近一年南海区公寓/商办供求价情况



2020年4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	1718套	+149%	—
供应面积	9.31万m²	+186%	—
网签套数	269套	+142%	-27%
网签面积	1.37万m²	+82%	-27%
网签金额	1.85亿元	+70%	-42%
备案均价	13538元/m²	-7%	-21%

4月南海区各板块公寓/商办网签面积



4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 (m²)	备案均价 (元/m²)
1	九江	盈海公馆	109	4320.01	9785
2	桂城-平洲	海伦堡爱Park	57	2936.29	13801
3	桂城-千灯湖	德高信中央大道	17	1362.62	19379
4	桂城-千灯湖	千灯湖C+	16	569.75	17363
5	桂城-三山新城	第壹时区	12	1086.8	13918

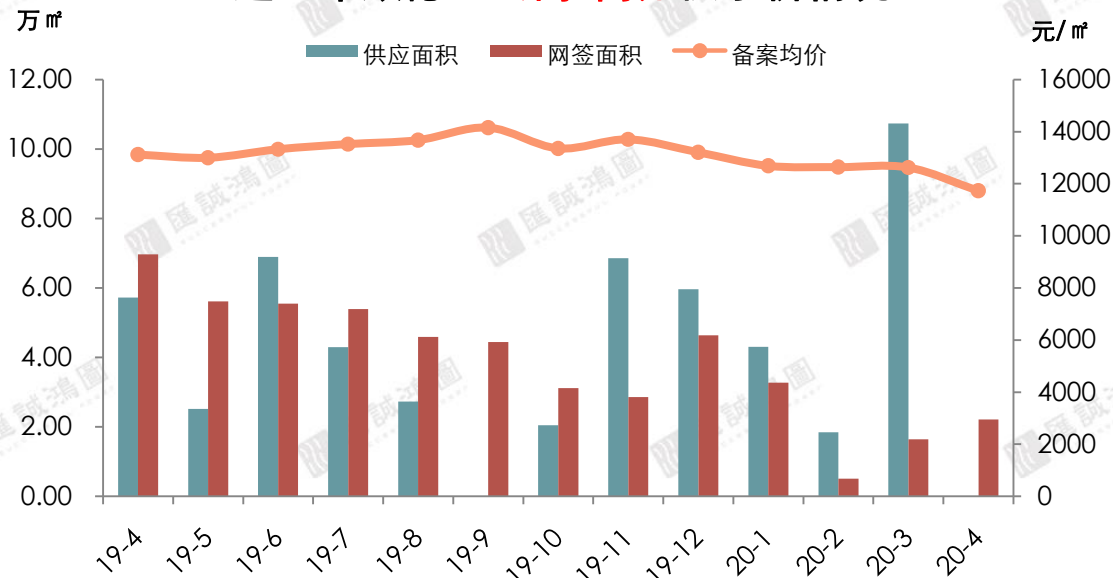
(注: 统计数据不包含万科项目)



【禅南顺市场-顺德】

顺德结束持供状态，网签连续两月呈增加态势，大良各盘多以一口价单位叠加渠道营销保持稳定去化，玖龙郡领跑

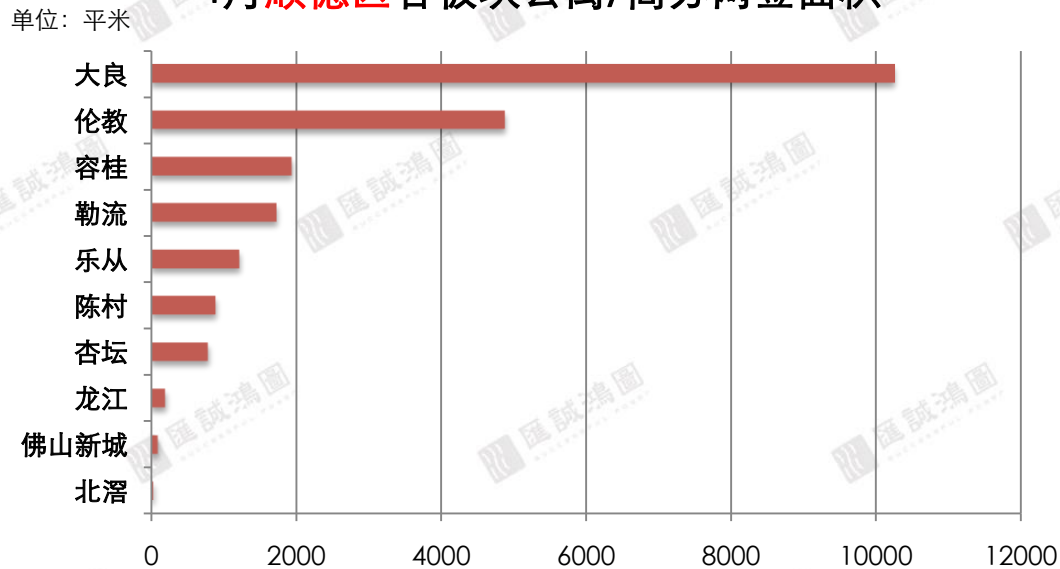
近一年顺德区公寓/商办供求价情况



2020年4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	0套	-100%	-100%
供应面积	0万㎡	-100%	-100%
网签套数	519套	+28%	-69%
网签面积	2.21万㎡	+35%	-68%
网签金额	2.59亿元	+25%	-72%
备案均价	11730元/㎡	-7%	-11%

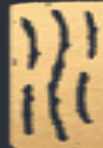
4月顺德区各板块公寓/商办网签面积



4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	大良	龙光玖龙郡	63	2563.11	11304
2	大良	力合阳光城云谷	59	1968.59	12699
3	容桂	碧桂园凤凰湾	49	1950.35	7599
4	勒流	碧桂园云空间	49	1742.18	11595
5	大良	保利中环广场	32	1262.58	13436

(注：统计数据不包含万科项目)



3

办公市场

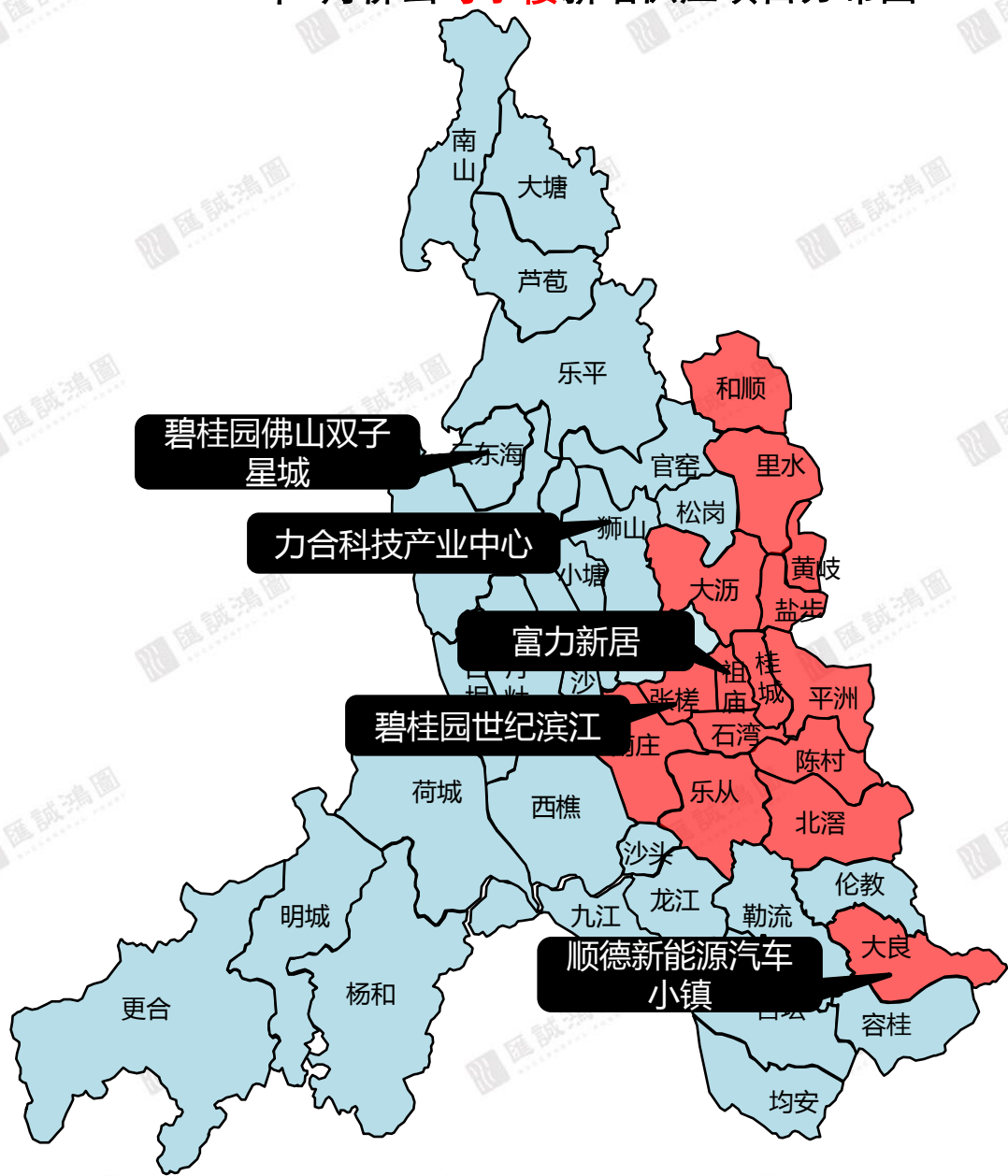
市场要点

- 市场供应持稳高位，碧桂园禅城项目成主力；
- 优质项目持续释放网签，全市交投量攀升至近一年高位；
- 季华路、千灯湖、佛山新城等板块商务氛围相较成熟，但空置率有上升趋势；
- 市场网签大幅增加，库存去化周期缩短至5年

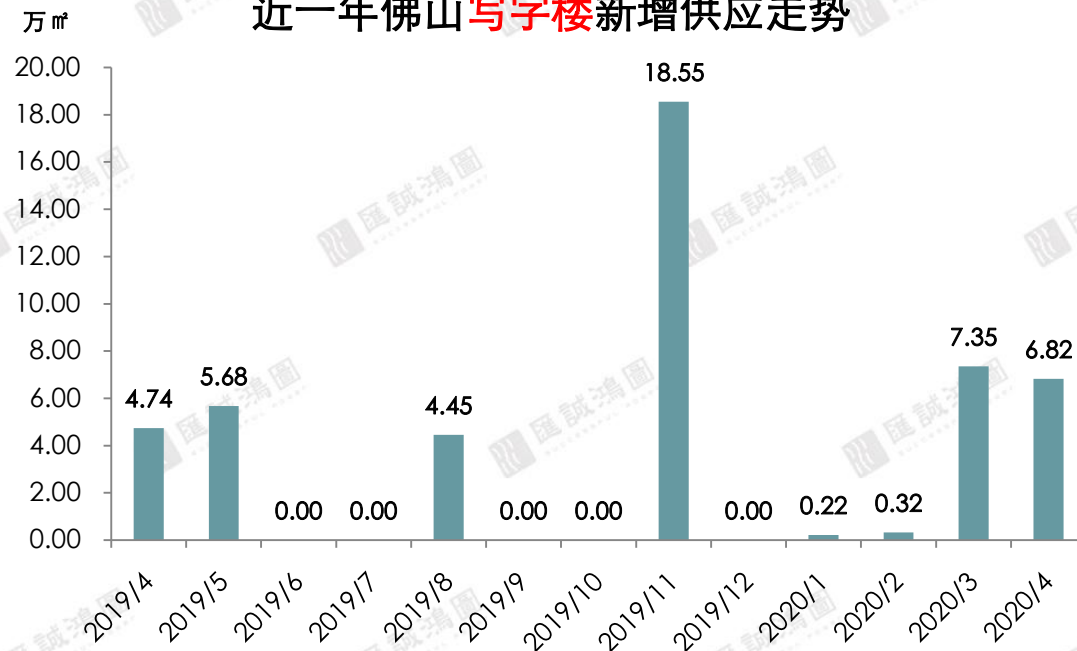
【全市供应】市场供应量高位持稳，三水终迎产城项目补充逾2万方新货

SUCCESSFUL POWER

2020年4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



2020年4月佛山市写字楼供应情况

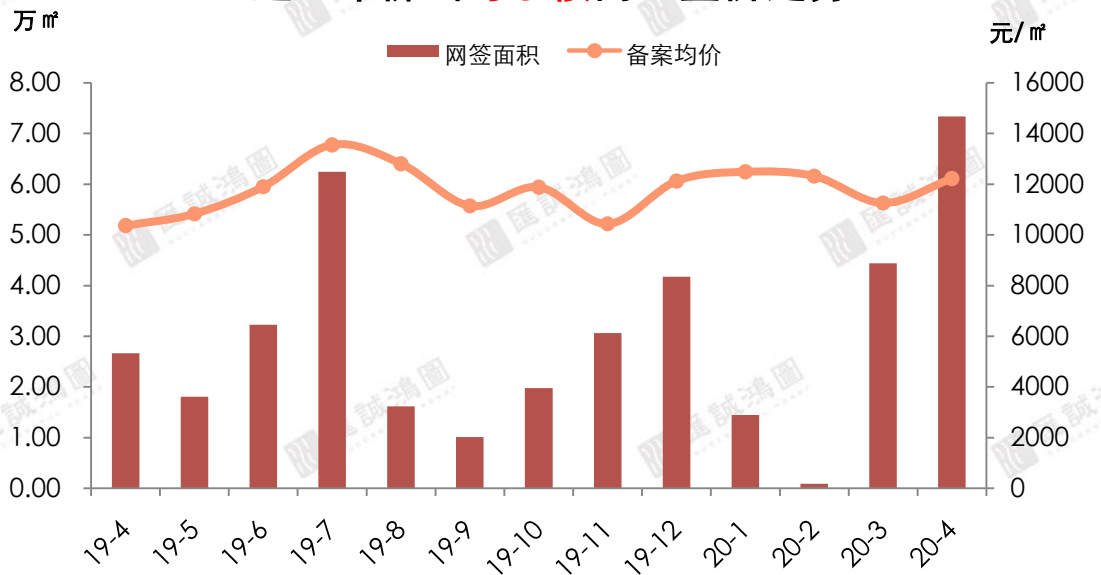
区域	项目名称	供应套数	供应面积 (m ²)
三水-三水新城	碧桂园佛山双子星城	144	23451.63
禅城-祖庙	富力新居	64	30785
南海-狮山	力合科技产业中心	24	4457.2
顺德-大良	顺德新能源汽车小镇	20	8640.08
禅城-张槎	碧桂园世纪滨江	1	913.68



【全市网签】本月交投量创近一年新高，主要受个别项目集中释放网签带动，主力项目集中顺德且助力区域网签占比逾六成

INSPIRING POWER

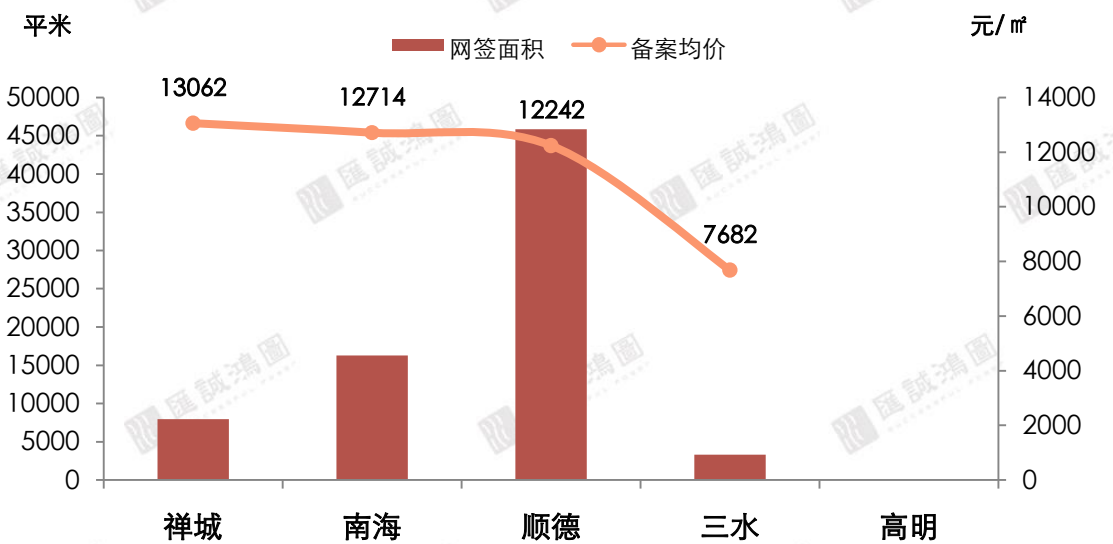
近一年佛山写字楼网签量价走势



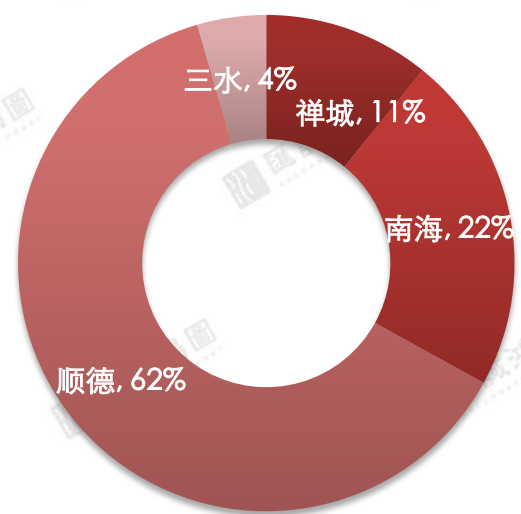
2020年4月佛山写字楼网签概况

数据指标	数值	环比	同比
网签套数	629套	+95%	+325%
网签面积	7.34万㎡	+65%	+176%
网签金额	8.97亿元	+80%	+225%
备案均价	12231元/㎡	+9%	+18%

4月佛山各区写字楼网签情况



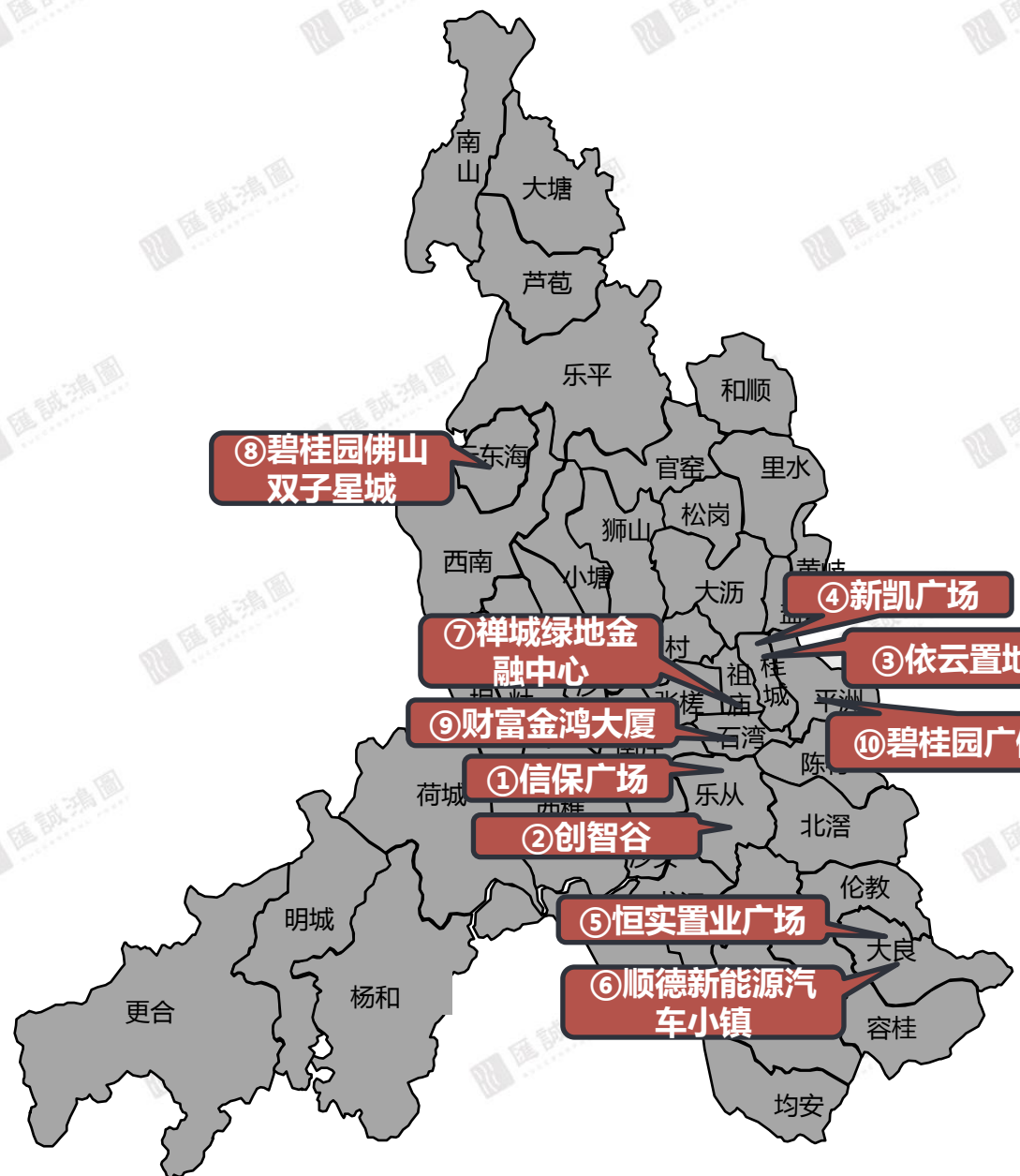
4月佛山各区写字楼网签面积占比



备注：高明本月无办公产品成交

【全市排行榜】

各区入榜楼盘数量呈阶梯式减少，顺德四盘领衔，榜单三盘网签量破百，信保广场居首，三水碧桂园产城项目首度上榜



2020年4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 ²)	网签金额 (万元)	备案均价 (元/m ²)
1	顺德 信保广场	210	32326.45	41971.52	12984
2	顺德 创智谷	142	9117.436	8996.57	9867
3	南海 依云置地中心	103	8685.22	11550.37	13299
4	南海 新凯广场	48	4195.3	4981.11	11873
5	顺德 恒实置业广场	26	2958.33	3550.00	12000
6	顺德 顺德新能源汽车小镇	26	1144.98	1465.53	12800
7	禅城 禅城绿地金融中心	24	3503.85	4463.08	12738
8	三水 碧桂园佛山双子星城	24	3299.81	2534.96	7682
9	禅城 财富金鸿大厦	7	350.54	383.98	10954
10	南海 碧桂园广佛上城	5	778.03	748.49	9620

注：统计数据不包含万科项目



【全市库存】顺德两盘发力助力市场去库存，整体去库周期环比大幅缩短

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

2020年4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)	去化周期环比
禅城	931	274	420	279	176	298	530	103	3011	22%	12.3	14%
南海	2509	428	449	247	283	379	533	146	4974	36%	4.2	-11%
顺德	2039	490	497	234	750	644	794	179	5627	41%	4.3	-46%
三水	27	22	8	0	1	27	58	5	148	1%	0.7	—
高明	4	0	0	0	1	0	4	3	12	0%	—	—
总计	5510	1214	1374	760	1211	1348	1919	436	13772	100%	5.0	-26%
占比	40%	9%	10%	6%	9%	10%	14%	3%	100%			

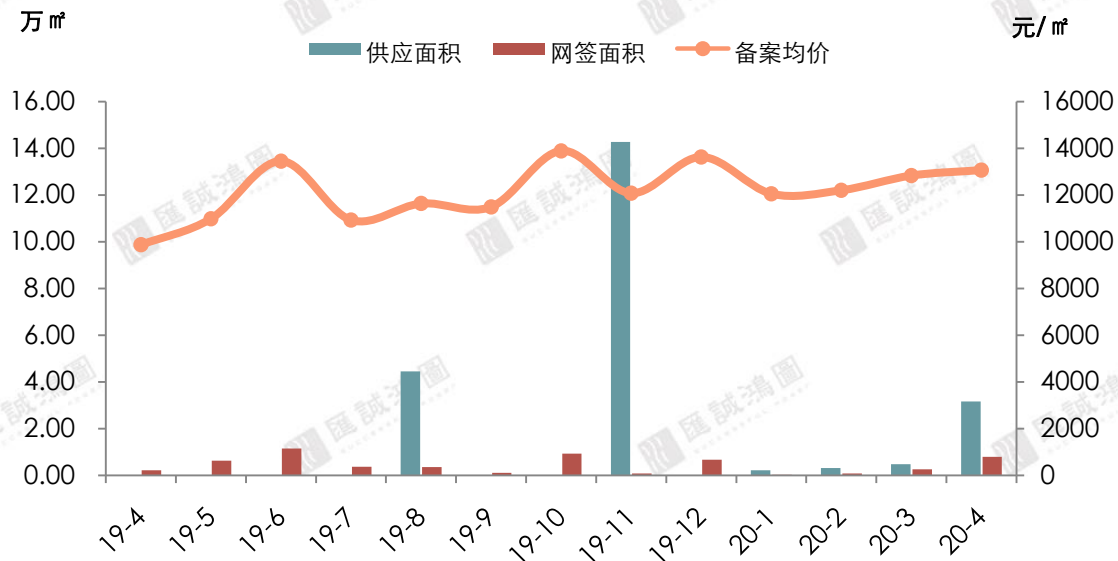
备注：去化周期计算公式：去化周期=库存量/近半年的月平均值/12



【禅南顺市场-禅城】区域供求呈大幅回暖态势，绿地金融中心处季华路商务带，周边办公氛围浓郁较受客户青睐

SUCCESSFUL POWER

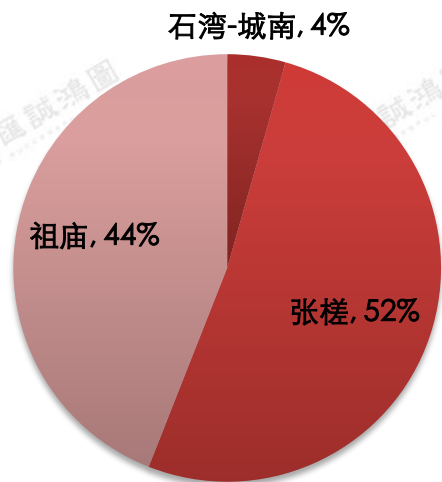
近一年禅城区写字楼供求价情况



2020年4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	65套	+1525%	—
供应面积	3.17万㎡	+554%	—
网签套数	35套	+250%	+250%
网签面积	0.79万㎡	+200%	+264%
网签金额	1.04亿元	+205%	+382%
备案均价	13062元/㎡	+2%	+32%

4月禅城区各板块写字楼网签面积占比



4月禅城区写字楼项目网签套数排行

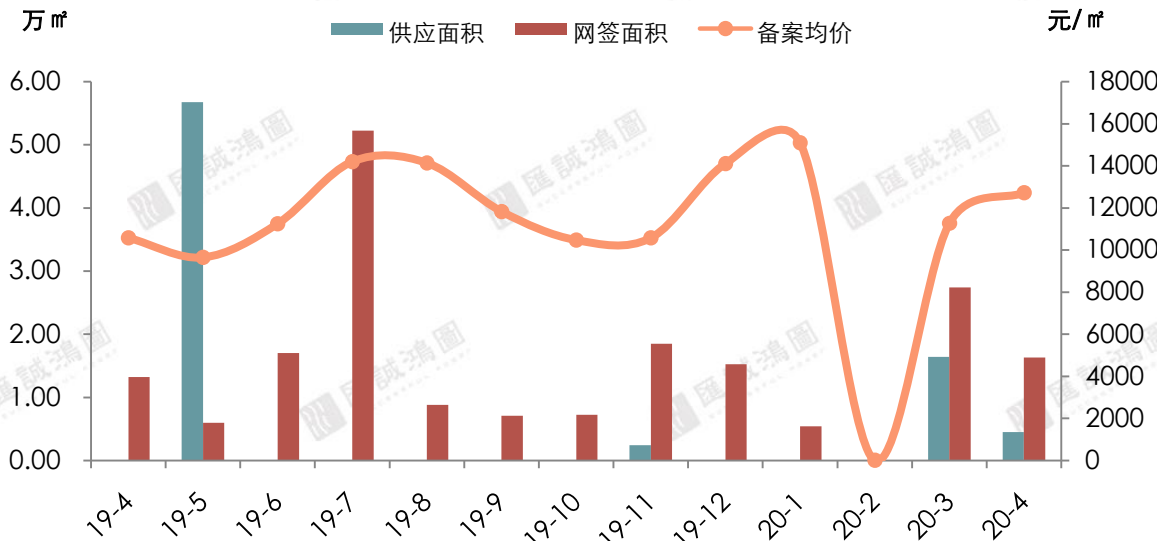
排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	祖庙	禅城绿地金融中心	24	3503.85	12738
2	石湾-城南	财富金鸿大厦	7	350.54	10954
3	张槎	碧桂园世纪滨江	4	4105.85	13650

(注：统计数据不包含万科项目)

【禅南顺市场-南海】南海供求两端均有缩量，干灯湖两盘凭借优越的区位以及成熟的商务氛围，持续去化表现较好

USEFUL POWER

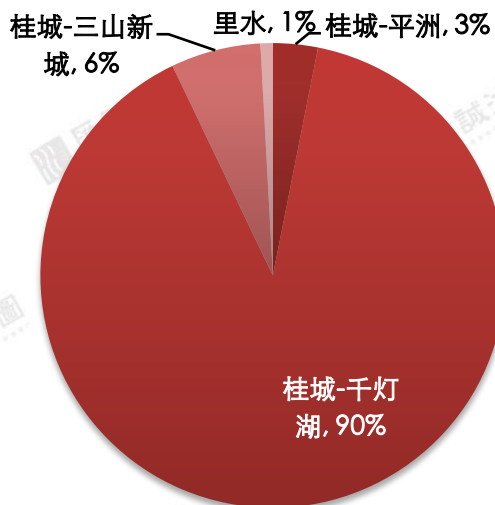
近一年南海区写字楼供求价情况



2020年4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	24套	-79%	—
供应面积	0.45万㎡	-73%	—
网签套数	163套	+7%	+167%
网签面积	1.63万㎡	-41%	+23%
网签金额	2.07亿元	-33%	+48%
备案均价	12714元/㎡	+13%	+20%

4月南海区各板块写字楼网签面积占比



4月南海区写字楼网签套数TOP5

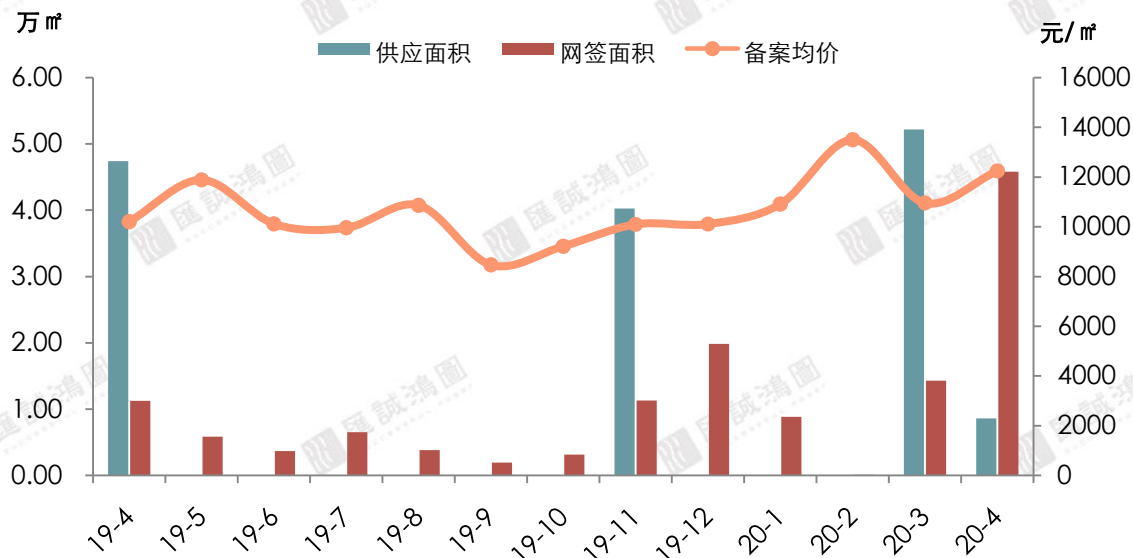
排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	桂城-干灯湖	依云置地中心	103	8685.22	13299
2	桂城-干灯湖	新凯广场	48	4195.3	11873
3	桂城-三山新城	碧桂园广佛上城	5	778.03	9620
4	桂城-平洲	天安中心	4	507.81	11830
5	桂城-三山新城	三山科创中心	1	240.06	8709

(注：统计数据不包含万科项目)



【禅南顺市场-顺德】区域供求两端呈两极分化，整体网签量价齐升，信保广场获新城核心+江景+地铁加持，本月集中签约居首

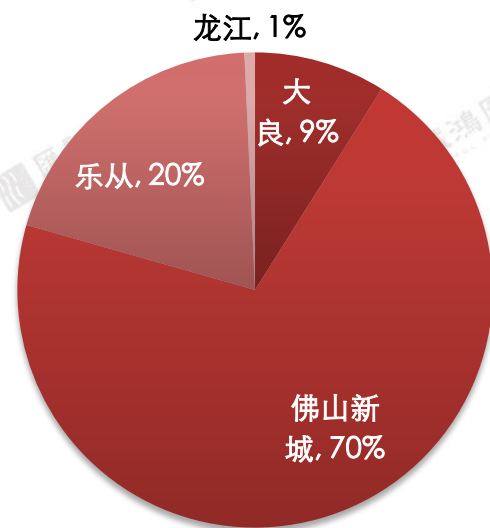
近一年顺德区写字楼供求价情况



2020年4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	20套	-9%	-9%
供应面积	0.86万㎡	-9%	-9%
网签套数	407套	+154%	+429%
网签面积	4.58万㎡	+220%	+308%
网签金额	5.62亿元	+258%	+390%
备案均价	12242元/㎡	+12%	+20%

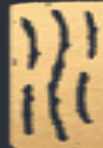
4月顺德区各板块写字楼网签面积占比



4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	佛山新城	信保广场	210	32326.45	12984
2	乐从	创智谷	142	9117.436	9867
3	大良	恒实置业广场	26	2958.33	12000
4	大良	顺德新能源汽车小镇	26	1144.98	12800
5	龙江	合创盈科家具材料交易中心	2	268.23	5134

(注：统计数据不包含万科项目)



4

商铺市场

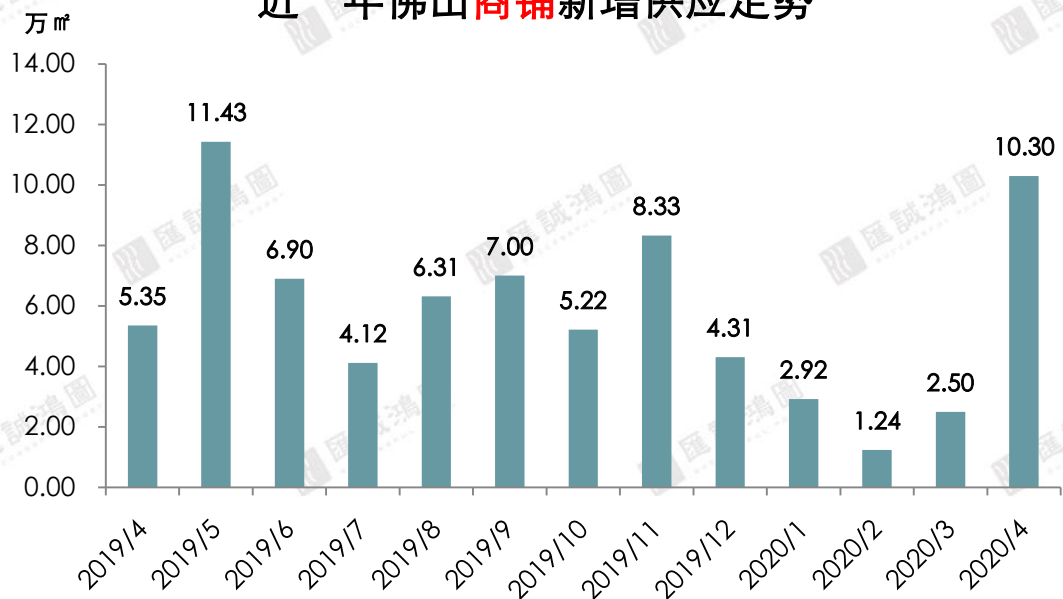
市场要点

- 受大面积产品取证带动，全市供货量回升至近期高位；
- 全市交投量呈稳中有升，禅南顺核心板块项目表现较活跃；
- 小面积低总价产品成市场主力，保利启动商铺节活动较为吸睛；
- 商铺存量居高不下，全市去库周期稳企11年

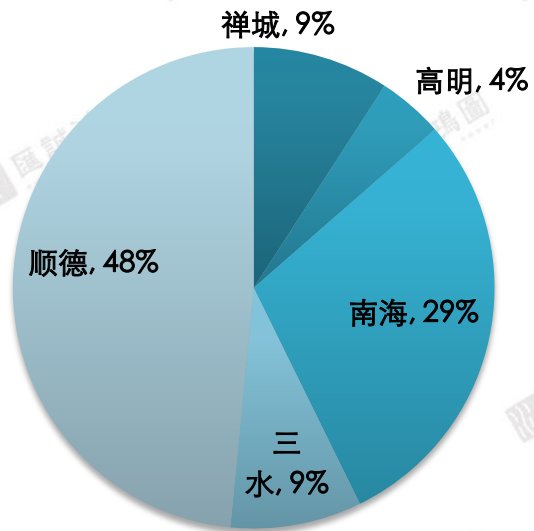


【全市供应】商铺供货量跃升至近一年次席，主要受华侨城蓝岸新增套均面积超一千方的单位拉升，顺德供应占比近五成领跑

近一年佛山商铺新增供应走势



4月佛山五区商铺供应面积占比



2020年4月佛山市商铺供应套数TOP10

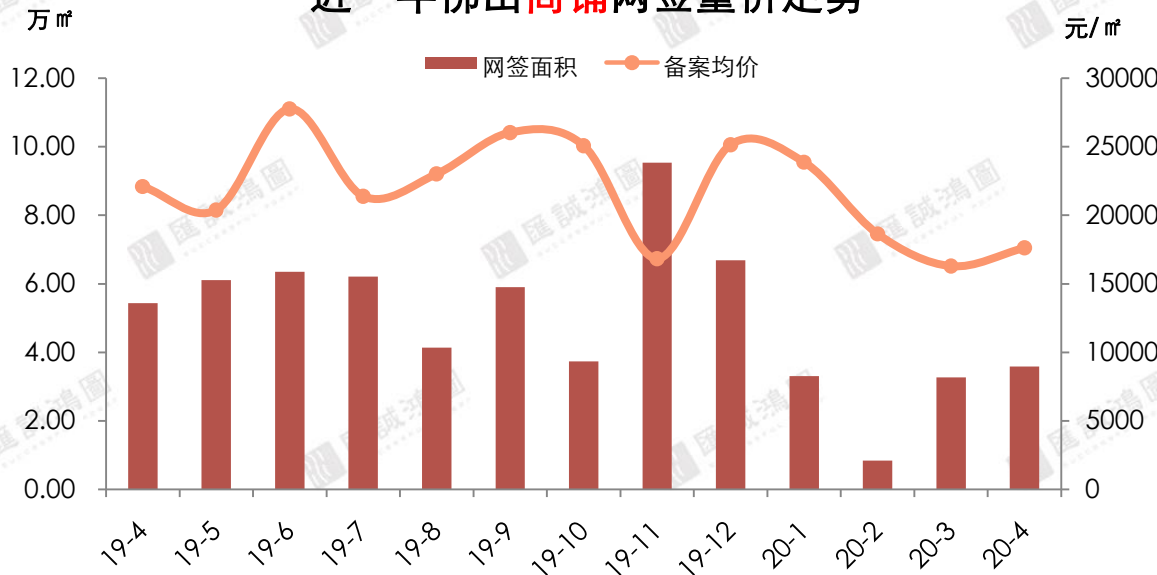
排名	区域	项目名称	供应套数	供应面积 (m ²)
1	南海	富丰君御	149	16251.75
2	顺德	金科博翠天下	107	5145.94
3	禅城	富力广场	53	7932.89
4	三水	碧桂园佛山双子星城	53	5999.93
5	南海	九龙新天地	43	1958.64
6	南海	美的玖峰广场	41	2911.01
7	顺德	华侨城蓝岸公寓	37	38462.05
8	南海	万益广场	34	2665.77
9	三水	御龙湾花园	24	1038.02
10	三水	禹洲朗悦	23	1679.2

(注：统计数据不包含万科项目)



【全市网签】商铺市场网签情况稳中有升，禅南顺项目为市场交投主力，而受低价产品占比较高的影响，五区备案均价皆不足2万/m²

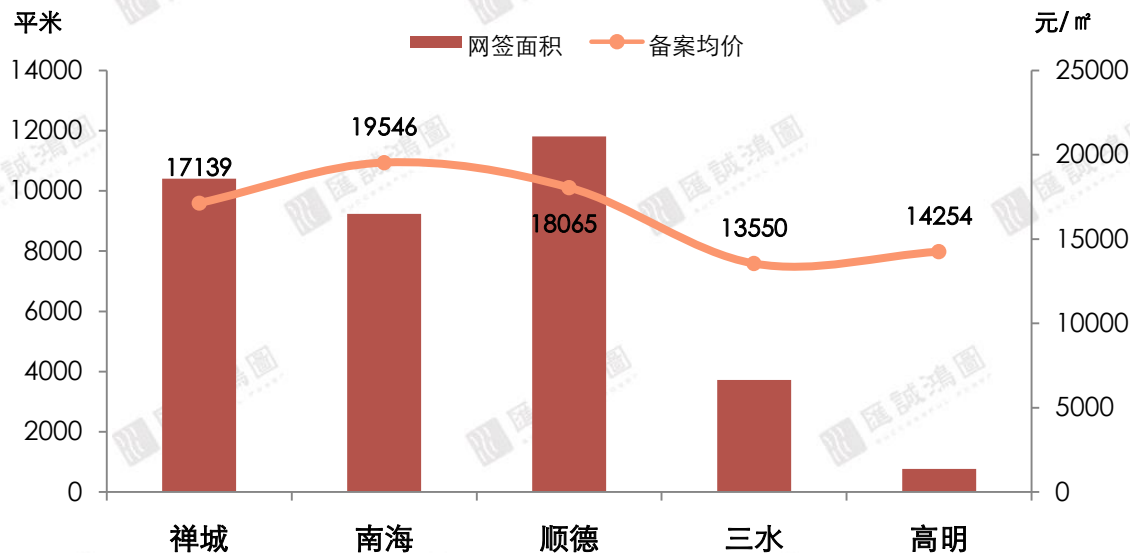
近一年佛山商铺网签量价走势



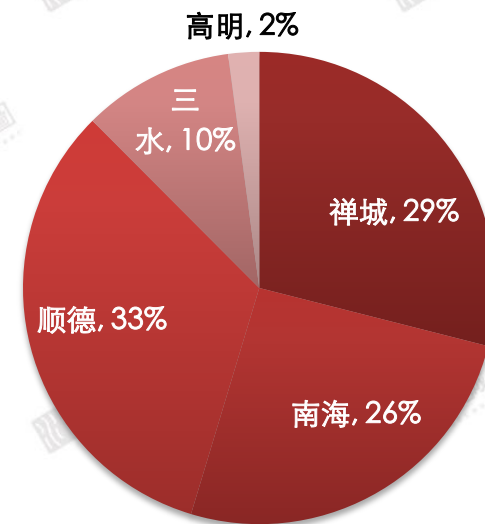
2020年4月佛山商铺网签概况

数据指标	数值	环比	同比
网签套数	502套	+32%	-45%
网签面积	3.59万m ²	+10%	-34%
网签金额	6.34亿元	+19%	-47%
备案均价	17629元/m ²	+8%	-20%

4月佛山各区商铺网签情况



4月佛山各区商铺网签面积占比



2020年4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 ²)	网签金额 (万元)	备案均价 (元/m ²)
1	禅城	敏捷金谷国际	62	3375.77	3254.88	9642
2	顺德	保利中环广场	51	568.06	624.87	11000
3	顺德	金科博翠天下	42	2083.78	4302.81	20649
4	禅城	碧桂园岭南盛世	15	898.07	4803.86	53491
5	禅城	百业苑	15	801.47	426.37	5320
6	禅城	滨江首府	15	773.83	1327.94	17161
7	顺德	东菱帝苑	14	756.7	—	—
8	顺德	金科龙悦江山	14	578.19	1724.13	29819
9	顺德	力合阳光城云谷	14	522.4	1718.16	32890
10	顺德	保利海德公园	13	755.3	1329.54	17603



注：统计数据不包含万科项目



【全市库存】各区去化周期相对保持稳定，全市静态去库周期仍高企11年

SUCCESSFUL POWER



2020年4月佛山**商铺**库存面积段套数分布

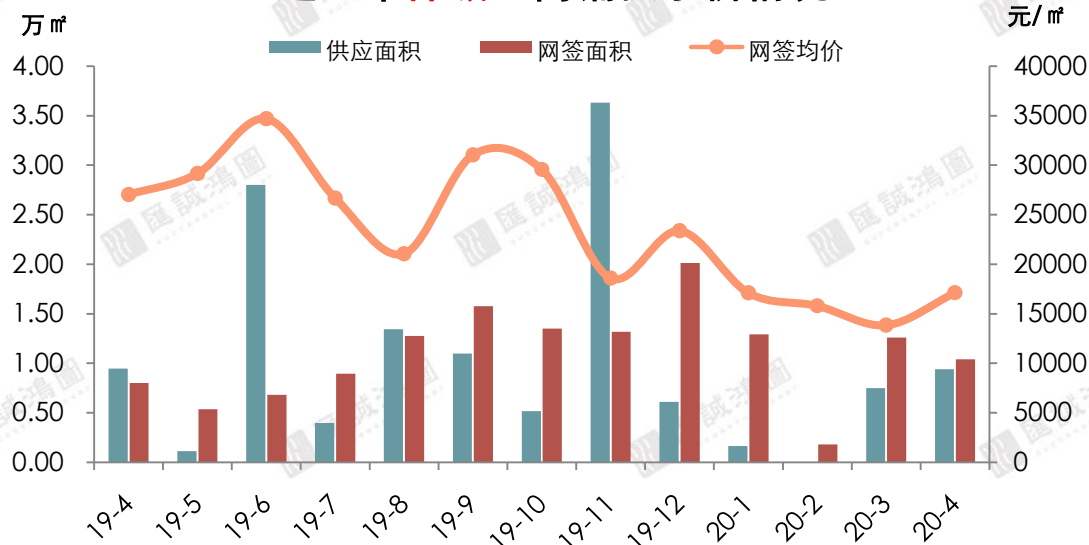
区域	20m²以下	20-50m²	50-80m²	80-120m²	120-160m²	160-200m²	200m²以上	总计	占比	去化周期 (年)	去化周期 环比
禅城	384	1742	1671	735	295	228	664	5719	12%	5.5	+4%
南海	3766	6626	6512	3280	940	523	1359	23006	47%	10.8	+3%
顺德	404	4783	3653	1780	747	422	1232	13021	27%	18.5	-6%
三水	345	1114	1385	604	202	94	233	3977	8%	9.2	-1%
高明	198	1140	989	581	168	75	195	3346	7%	8.1	+4%
总计	5097	15405	14210	6980	2352	1342	3683	49069	100%	10.7	+2%
占比	10%	31%	29%	14%	5%	3%	8%	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/12



【禅南顺市场-禅城】区域本月表现供增需减，多盘均以小面积产品成交为主，敏捷助力城北板块持续领跑，岭南盛世有价有市

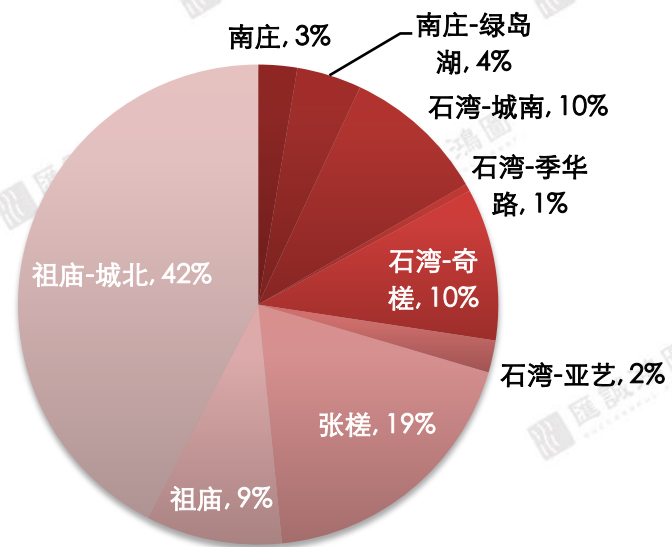
近一年禅城区商铺供求价情况



2020年4月禅城区商铺供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	75套	-20%	-10%
供应面积	0.94万㎡	+26%	0%
网签套数	159套	+18%	-46%
网签面积	1.04万㎡	-17%	+30%
网签金额	1.78亿元	+2%	-17%
备案均价	17139元/㎡	+24%	-37%

4月禅城区各板块商铺网签面积占比



4月禅城区商铺网签套数TOP5

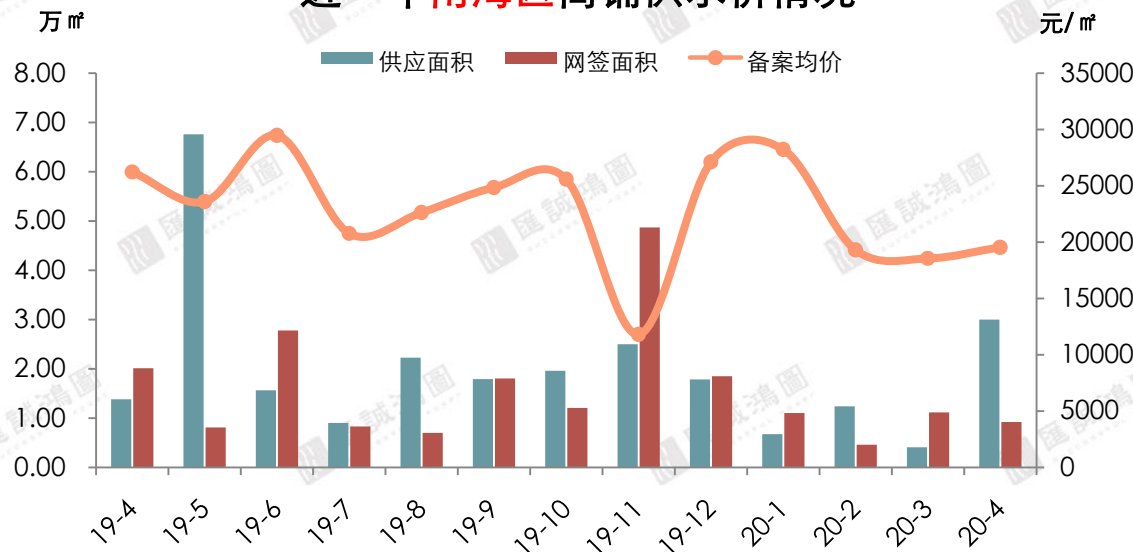
排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	祖庙-城北	敏捷金谷国际	62	3375.77	9642
2	祖庙	碧桂园岭南盛世	15	898.07	53491
3	张槎	百业苑	15	801.47	5320
4	祖庙-城北	滨江首府	15	773.83	17161
5	张槎	绿地未来城	9	635.72	16734

(注：统计数据不包含万科项目)



【禅南顺市场-南海】多盘集中取证带动市场供应大增，区域网签环比稍有减少，桂城交投占比全区半数，各盘均以零星网签为主

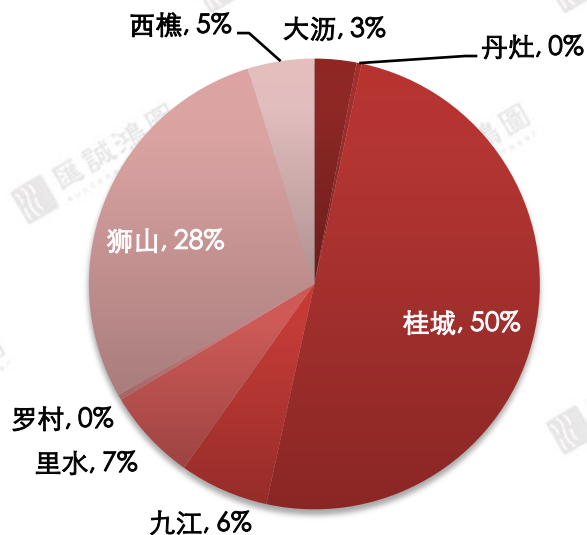
近一年南海区商铺供求价情况



2020年4月南海区商铺供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	347套	+382%	+104%
供应面积	3.00万㎡	+626%	+118%
网签套数	111套	-6%	-59%
网签面积	0.92万㎡	-17%	-54%
网签金额	1.81亿元	-13%	-66%
备案均价	19546元/㎡	+5%	-25%

4月南海区各板块商铺网签面积占比



4月南海区商铺网签套数TOP5

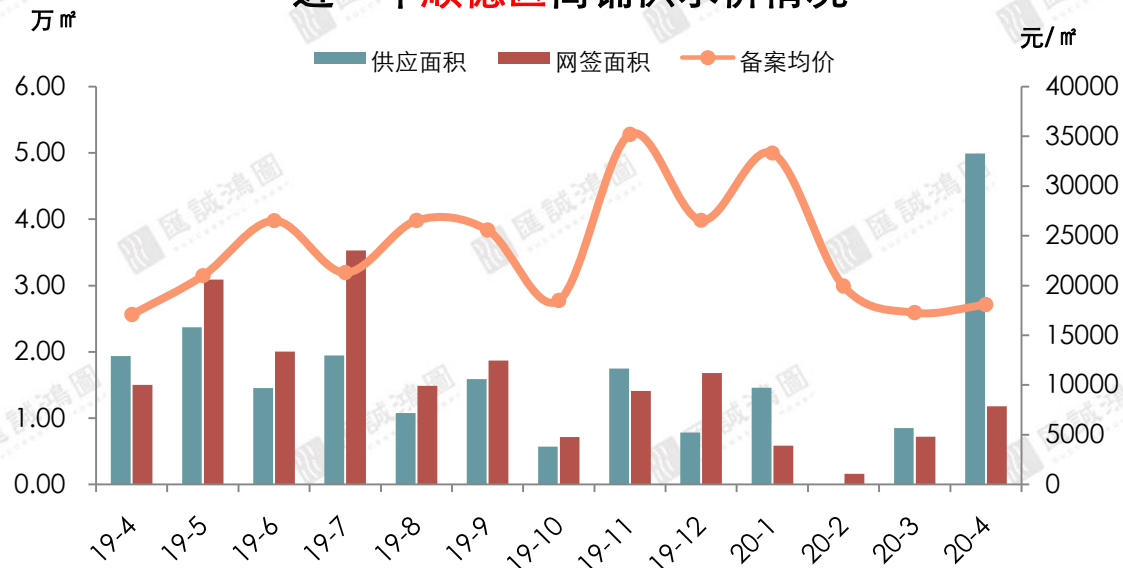
排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	桂城	金地珑悦	11	759.03	14628
2	狮山	上林苑	10	1189.57	10000
3	狮山	新城璟城	9	746.29	16016
4	里水	金沙半岛	6	421.69	22104
5	桂城	海伦堡海汇广场	5	295	19786

(注：统计数据不包含万科项目)



【禅南顺市场-顺德】区域本月供求价均有不同程度增长，大良多盘商铺交投表现活跃，金科两盘小面积低总价产品去化不俗

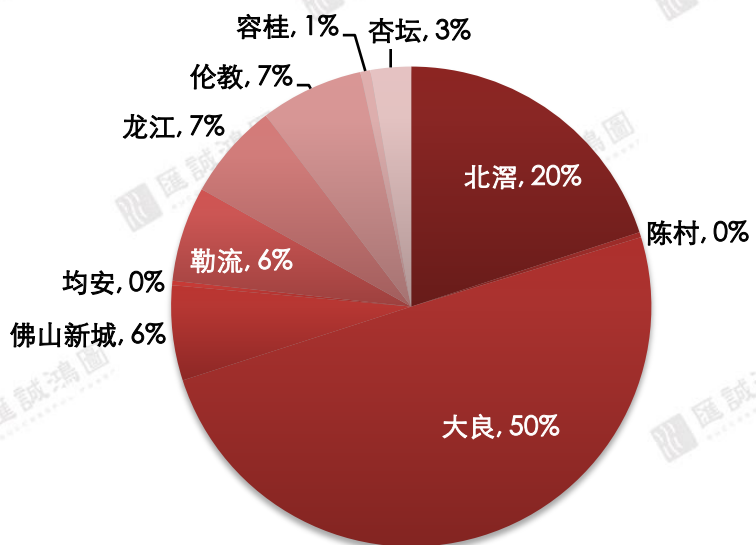
近一年顺德区商铺供求价情况



2020年4月顺德区商铺供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	179套	+25%	-19%
供应面积	4.99万㎡	+484%	+158%
网签套数	191套	+103%	+13%
网签面积	1.18万㎡	+63%	-21%
网签金额	2.13亿元	+71%	-17%
备案均价	18065元/㎡	+5%	+6%

4月顺德区各板块商铺网签面积占比



4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	大良	保利中环广场	51	568.06	11000
2	大良	金科博翠天下	42	2083.78	20649
3	勒流	东菱帝苑	14	756.7	—
4	龙江	金科龙悦江山	14	578.19	29819
5	大良	力合阳光城云谷	14	522.4	32890

(注：统计数据不包含万科项目)

结语



商业市场交投逐步回归常态，公寓/商办产品因投资价值较高，出货速度仍相对较快，写字楼、商铺短期仍将处于去库存的局面；

公寓/商办方面：市场交投基本恢复正常水平，多盘来访成交情况较疫情期间增幅显著，启用渠道实现稳定去化仍为市场主流营销方式，小面积低总价或低首付产品较受客户青睐，藏珑华府以价换量出货较快；

写字楼方面：受部分优质项目集中释放网签，全市签约量强势攀上高位，然市场供过于求局面显著，导致去化压力及空置率不断高企，而长期库存、空置等现象将势必造成租金滞涨的局面；

商铺方面，市场多盘持销商铺保持稳定去化，禅南顺核心板块交投较活跃，保利举行商铺节优惠活动以刺激去化，整体对成交有一定触动效果。

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建设局、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