佛山房地产商业市场报告
2019年11月

汇诚鸿图市场部　2019.12.6

1

市场资讯

市场要点

- 佛山住建局发文规划商办销售行为，严禁商办变成公寓出售；
- 腾讯投资50亿佛山西站枢纽新城建设产业园区，重磅项目落户南海；
- 碧悦时光·世博招商发布会，拟打造佛山首个创新CityOutlets购物Park；
- 上海月星“环球港”落户佛山，预计2020年开业

SUCCESSFUL POWER

佛山住建局发文规范商办销售行为，禁止商办变公寓

11月15日，佛山市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）发布了“关于征求《加强服务型公寓建设管理规范商业、办公类项目销售行为的通知》（征求意见稿）意见的公告”。公告提出，为进一步加强我市服务型公寓建设管理，规范商业、办公类项目销售行为，市住建局局会同市自然资源局联合起草了《加强服务型公寓建设管理规范商业、办公类项目销售行为的通知》（征求意见稿），现对外征求社会公众的意见建议。

①明确公寓型项目的用地性质

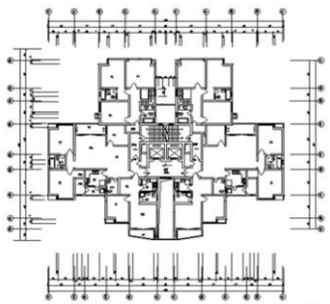
服务型公寓，是指在国有的商业用地（B1）或规划可兼容的商业用地（B1）上建设，具备可住宿、休息空间的，但不同于一般住宅平面和功能的商业类旅馆建筑。其用地性质为旅馆用地（城市用地分类代码为B14），其产权年限为40年。

②明确服务型公寓的体量占比

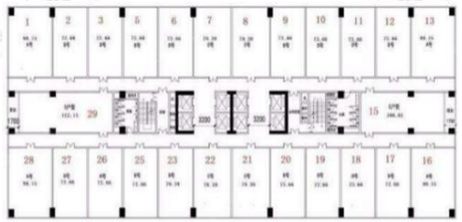
在商业用地上建设的服务型公寓，其**计容建筑面积占商业计容建筑面积比例不得超过20%**。其他用地性质兼容商业的，**服务型公寓建筑面积不得超过商业计容建筑面积的30%**。

③明确服务型公寓的建筑设计

1、采用通廊式布局，不得采用单元式住宅套型设计。



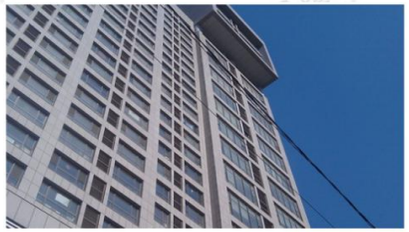
单元式布局 ✗



通廊式布局 √

2. 服务型公寓建筑立面应做公建化处理，阳台应封闭且不得外挑，如设置空调室外机，应做隐蔽处理。

外挑式阳台 ✗



封闭式阳台 √

3、除注明服务型公寓外的商业、**办公建建筑不得设置厨房等居住空间，卫生间、茶水间必须集中设置，每一分隔单元的套内建筑面积不得小于200平方米（首层除外）**。不得预留、违规增设可作为居住空间的排水、排污、排烟及燃气管道。

非服务型公寓的商业建筑

④加强规范销售

禁止用语

- 公寓
- 公馆
- X房X厅

禁止登记用途

- 公寓式办公
- 单元式办公
- 单间式办公

资讯来源：佛山日报

腾讯投资50亿的佛山西站枢纽新城建设产业园区

11月20日-22日，2019中国安全产业大会在南海开幕。大会现场，一批重磅项目集中签约落户南海，而最关注的焦点，无疑是互联网巨头腾讯与佛山市南海区人民政府成功签约。据悉，双方将在佛山西站枢纽新城共同建设腾讯工业互联网粤港澳大湾区基地，并将建设占地面积约200亩、投资总额约50亿元的腾讯（佛山）工业互联网生态产业园。

重点项目签约

佛山西站规划

佛山西站效果图

①据悉，此次签约落地佛山西站枢纽新城的腾讯工业互联网粤港澳大湾区基地，将立足佛山，服务粤港澳大湾区，建设内容包括工业互联网运营服务中心、创新孵化中心、人才培训中心、工业互联网金融服务中心等，其目标打造成为国家级工业互联网示范平台。同时，以本地化的工业互联网平台为核心，腾讯将携手腾讯工业互联网领域生态企业和优质合作资源，在佛山西站枢纽新城建设占地面积约200亩，投资总额约50亿元人民币的腾讯（佛山）工业互联网生态产业园，共建佛山工业互联网产业生态，助推佛山乃至大湾区工业企业的数字化转型。

②腾讯工业互联网粤港澳大湾区基地选择落户于此，背后拥有区域规划强大的优势加持。

- 未来将有七条轨道贯穿，涵盖了佛山地铁3号线、4号线、14号线、广佛环线、广佛肇城际、广州28号线和有轨电车线路。
- 重点培育商务办公、金融服务、展览博览、文化休闲、高端居住、酒店商业等功能。
- 片区还将至少规划新增八所学校，建设一家医院和展览中心。

SUCCESSFUL POWER

越秀佛山星汇云锦项目注入旗下一号基金，总代价13.52亿

11月22日晚间，越秀地产股份有限公司发布公告称，旗下佛山市南海区越秀地产有限公司100%股权出让已确认中标人为一号基金，总出售代价为13.52亿元。

据了解，早在**今年10月21日，越秀地产股份有限公司发布公告称，其拟出售全资附属公司顶卓有限公司所持有的佛山市南海区越秀地产有限公司100%股权及南海越秀的有关债务。**

资料显示，南海越秀公司相关项目为越秀星汇云锦项目，位于佛山市南海区主干道南海大道东西两侧，北临南桂东路，处于南海桂城区行政商贸中心地段，总建筑面积约29万平方米，其中商业部分面积约11.2万平方米。

该出售事项的最低代价将为3.55亿元以收购南海越秀的100%股权，及承接南海越秀100%的有关债务。截至2019年7月31日，有关债务额为9.97亿元。

此次最新公告披露，买方已获广州产权交易所确认为中标人。有效竞标价包括股权转让代价总额3.55亿元及再融资南海越秀欠付广州城市建设开发（越秀地产间接拥有95%股权的中国附属公司）的100%债务的承诺。于贷款基准日，有关债务金额为9.97亿元。

买方须于完成后及2019年12月31日前，安排向南海越秀注入相当于注入有关资金之日南海越秀欠付广州城市建设开发债务总额的金额。

越秀地产于公告中表示，公司预期因出售事项将录得除税后收益约2794万元，所得款项用途方面，出售事项的所得款项总共约13.52亿元（经扣除所有有关开支后）将由公司用作未来潜在投资及一般营运资金。

另悉，买方为广州悦锦咨询有限责任公司，主要从事商业服务。该公司为一号基金的附属公司，并由一号基金拥有99.75%及由一间基金拥有0.25%，而该基金由广州国资产业基金（作为有限合伙人）拥有99.95%。

据了解，一号基金于2018年12月设立，是由越秀地产95%的附属公司广州城市建设开发及广州国资产业基金作为有限合伙人；及越秀地产持股45%的越秀中联作为普通合伙人订立有限合伙协议，以就进行资本投资、提供投资咨询服务而设立的基金公司，协议自签立日期起为期五年。

2018年12月21日，一号基金旗下子公司同样作为买家，以24.18亿元收购越秀地产旗下广州越汇100%股本权益，该标的公司持有项目为越秀财富天地广场。该项目位于广州，是一囊括25万平方米的商贸城、写字楼及财富公馆三大物业的商业项目。

碧悦时光·世博招商发布会，开启佛山创新CityOutlets购物Park新时代

2019年11月28日，禅城城南商圈板块城市新升级定位项目——“碧悦时光.世博”（原世博广场）“新蜕变，筑未来”招商发布会在佛山市禅城区维纳斯皇家酒店隆重举行。碧悦时光.世博项目由碧桂园文商旅集团进行前策定位和招商助力，对原世博广场进行升级改造，改造升级后的碧悦时光.世博将以傲然身姿向世人呈现出一个轰动禅城、蜕变新生的广佛商业新标杆。

发布会现场

①新升级·新定位·构筑新未来

①碧悦时光·世博是由佛山市世博房地产实业发展有限公司开发建设，建筑面积16万㎡的佛山首席·双地铁上盖·商品综合体。2019年7月世博购物中心与碧桂园文商旅集团强强联合，致力打造佛山首个创新CITY OUTLETS购物PARK，引进国际知名运动潮流品牌及高端零售业态，重新定义美好新生活，将成为佛山新文化、禅城东部潮人打卡新地标。集商业、商务、体验、娱乐于一体的城市综合体。

②绝佳地段+精准定位

②碧悦时光.世博位于佛山市城市轴心动脉魁奇路与汾江路交汇处（魁奇路地铁站A出口），为广佛一号线与二号线唯一转乘站及城市客运站中心。坐拥周边3公里范围内30多座大型成熟社区，辐射10公里范围内的100多万高端消费人群，2700+停车位，商圈环绕，尽享繁华，消费潜力巨大。

根据碧悦时光.世博的全新定位，项目新引进多家时尚品牌，采用“体验+零售+互动”的业态组合方式，不仅巩固了原有优势，也体现了对体验式消费场景的匠心打造，此外，碧悦时光.世博与全球顶尖的物业顾问企业戴德梁行进行深入合作。

③甄选时尚高端业态

③商场共六层：一层A +名品: 国际运动品牌/精品零售/餐饮；二层B +生活: 生活超市/新零售电子；三层C + L I F E : 儿童天地/运动户外；四层L +S P O R T: 运动户外/创新体验；五层T+大食代：美食广场/礼仪/娱乐休闲；六层E +新视界: 休闲娱乐（电影院/KTV/运动馆）。从环境营造、业态规划、品牌选择、运营实力等全方位呈现全新时尚潮流生活美学空间。

资讯来源：赢商网

➢月星集团进军大湾区，环球港华南首落佛山，预计2020年10月前开业

11月29日，佛山环球港召开了“湾区之心、佛山之尊、时尚之港，佛山环球港来啦”全球商业发布会。

发布会现场

①月星集团简介

①月星集团创立于1988年，现已发展为商业连锁化、投资多元化、品牌国际化的大型企业集团。主营业务涵盖城市商业、家居连锁、空间定制、文旅产业、高端酒店、金融投资、工业制造等领域。集团连续21年跻身“中国民企500强”，并入选新华社民族品牌工程。目前，月星集团从“美好生活提供商”的战略新定位出发，以“环球港”、“月星家居”和“环球家屋”为三大主营业务集群，以投资置业和工业制造为多元产业集群，从产融一体到智慧空间、从居家生活到商业体验，致力于成为美好生活全产业链的打造者和新模式的引领者。

②月星总裁语录

①月星集团总裁助理兼投资管理中心执行总经理贾耀勇表示，作为首进华南的项目，佛山环球港的愿景是致力于打造一个有情景、有情怀、有情调的特色商业消费地，满足佛山人民对美好生活的追求，全面提升佛山人民的生活品质及层级。在进驻品牌上，佛山环球港将注重引入品牌的创新性及首创度，将会引入一众首进佛山的网红品牌；在设计语言上，更强调时尚及格调，采用木纹色的公装风格搭建商业空间；在营运推广方面，佛山环球港将注重把国际风范与岭南文化融合，打造一系列丰富多彩的互动体验活动。未来佛山环球港将与季华路上的多个商业综合体和谐共生，为季华路商圈商业氛围、商业品质的提档加速贡献力量。

③意向合作品牌

Walmart 沃尔玛 | 滔搏运动 | 唯品会 品牌特卖 | Walmart 沃尔玛 | Topsports

③三十家重量级意向合作品牌——沃尔玛、华夏联合院线、滔博运动、唯品会、绿茶、谭鸭血、德庄火锅、华为、屈臣氏、彭厨、苏宁、洛克公园、凯蓝、KKV、好孩子等品牌代表上台参与了战略合作启动仪式

资讯来源：赢商网

2

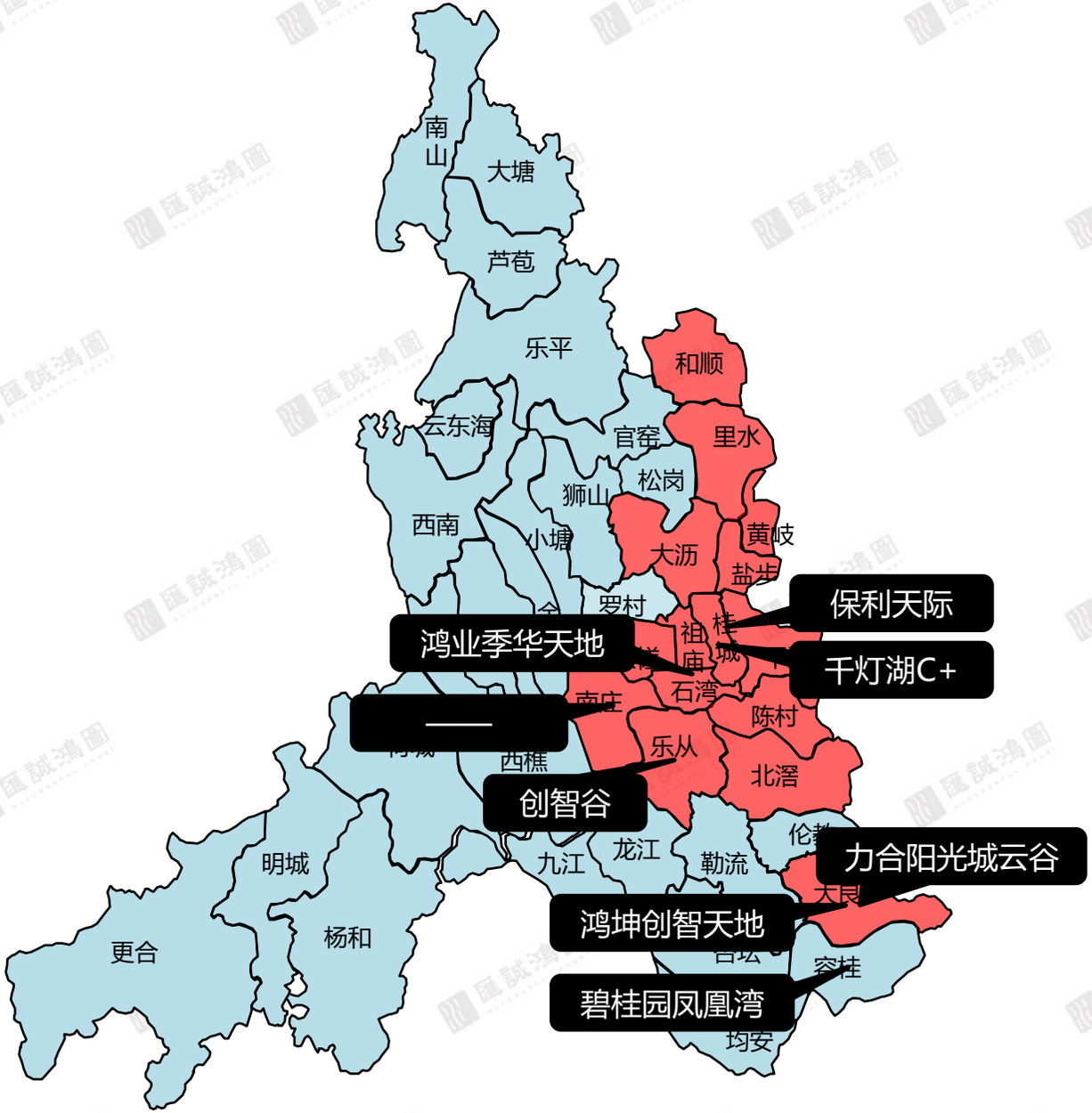
公寓&商办市场

市场要点

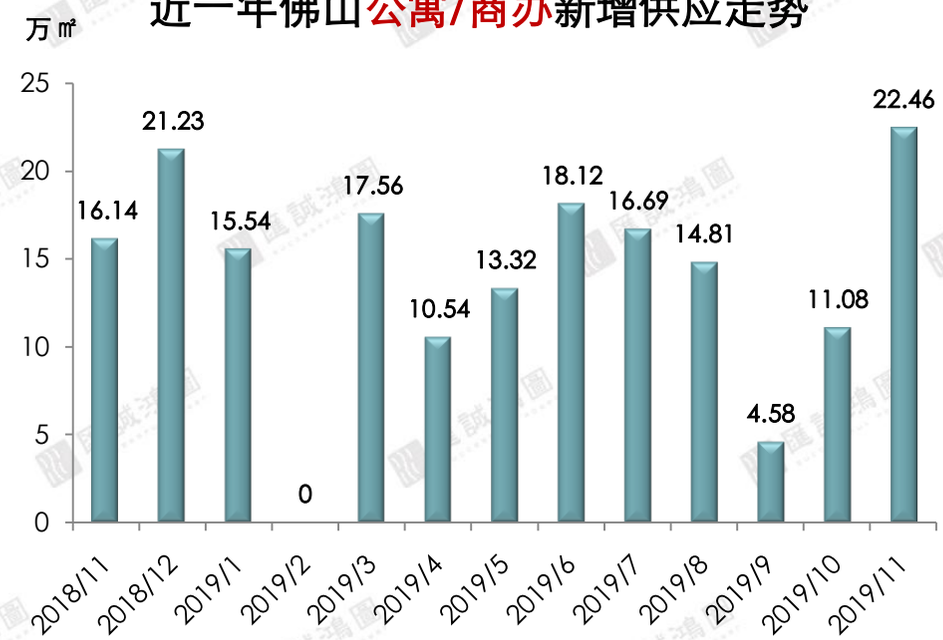
- 多盘备货迎战年中冲刺，四个全新项目集中入市；
- 全市交投量保持平稳态势，禅顺两区多盘支撑成主力，走量项目让价策略明显；
- 两全新项目迎来首开，推货策略的不同以致两盘去化呈现两极分化；
- 受市场大批量补货的影响，全市去库周期需超过两年

【全市供应】本月公寓/商办供应量创年内新高，多盘备货迎年中冲刺，全新项目鸿业季华天地、鸿坤创智天地迎首开

2019年11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



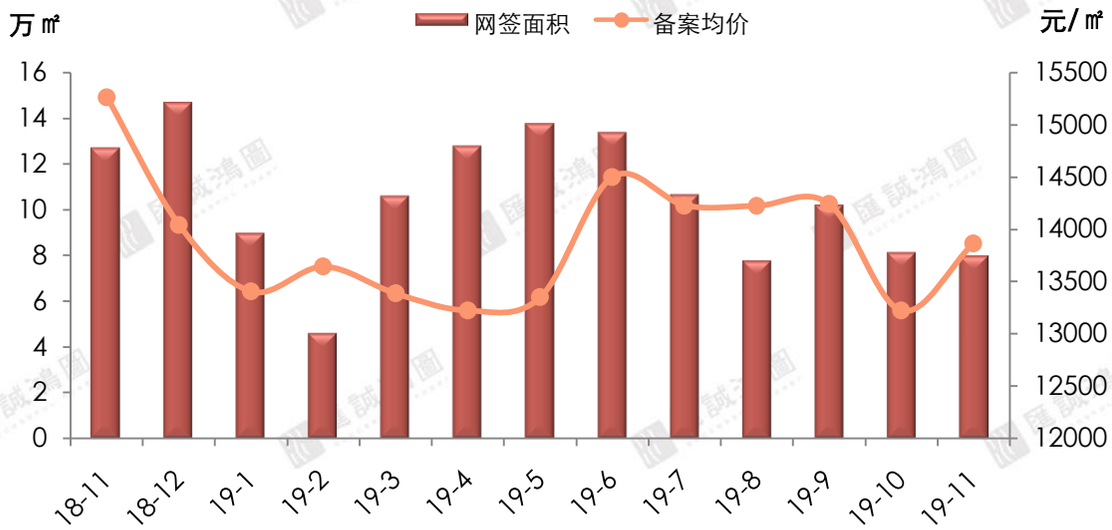
2019年11月佛山市公寓/商办供应排行TOP5

排名	区域	项目名称	产品类型	供应套数	供应面积
1	南海	保利天际	平层	490	53290.31
2	禅城	创智谷	——	698	43181.09
3	顺德	鸿业季华天地	平层、LOFT	660	37177.39
4	高明	鸿坤创智天地	LOFT	600	29297.62
5	南海	力合阳光城云谷	LOFT	717	26150.24

公寓

【全市网签】本月市场交投量保持平稳态势，全市网签呈量价企稳；禅、顺两区依靠多盘去化支撑持续领跑，南海受新盘入市占比稍有增加

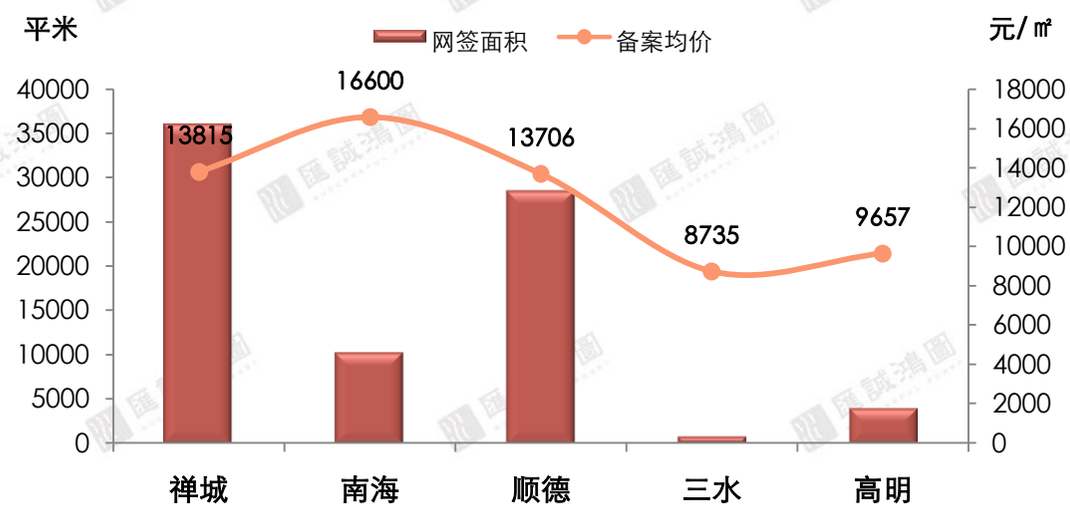
近一年佛山公寓/商办网签量价走势



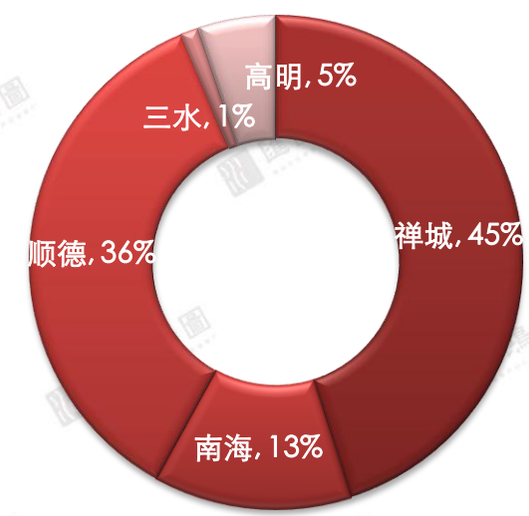
2019年11月佛山公寓/商办网签概况

数据指标	数值	环比	同比
网签套数	1625套	+2%	-36%
网签面积	7.99万㎡	-1%	-37%
网签金额	11.09亿元	+3%	-43%
备案均价	13867元/㎡	+5%	-9%

11月佛山五区公寓/商办网签情况



11月佛山五区公寓/商办网签面积占比



【全市网签面积段】除市场主流走量面积段30-50㎡环比增加外，其他各面积段签约量均有不同程度减少

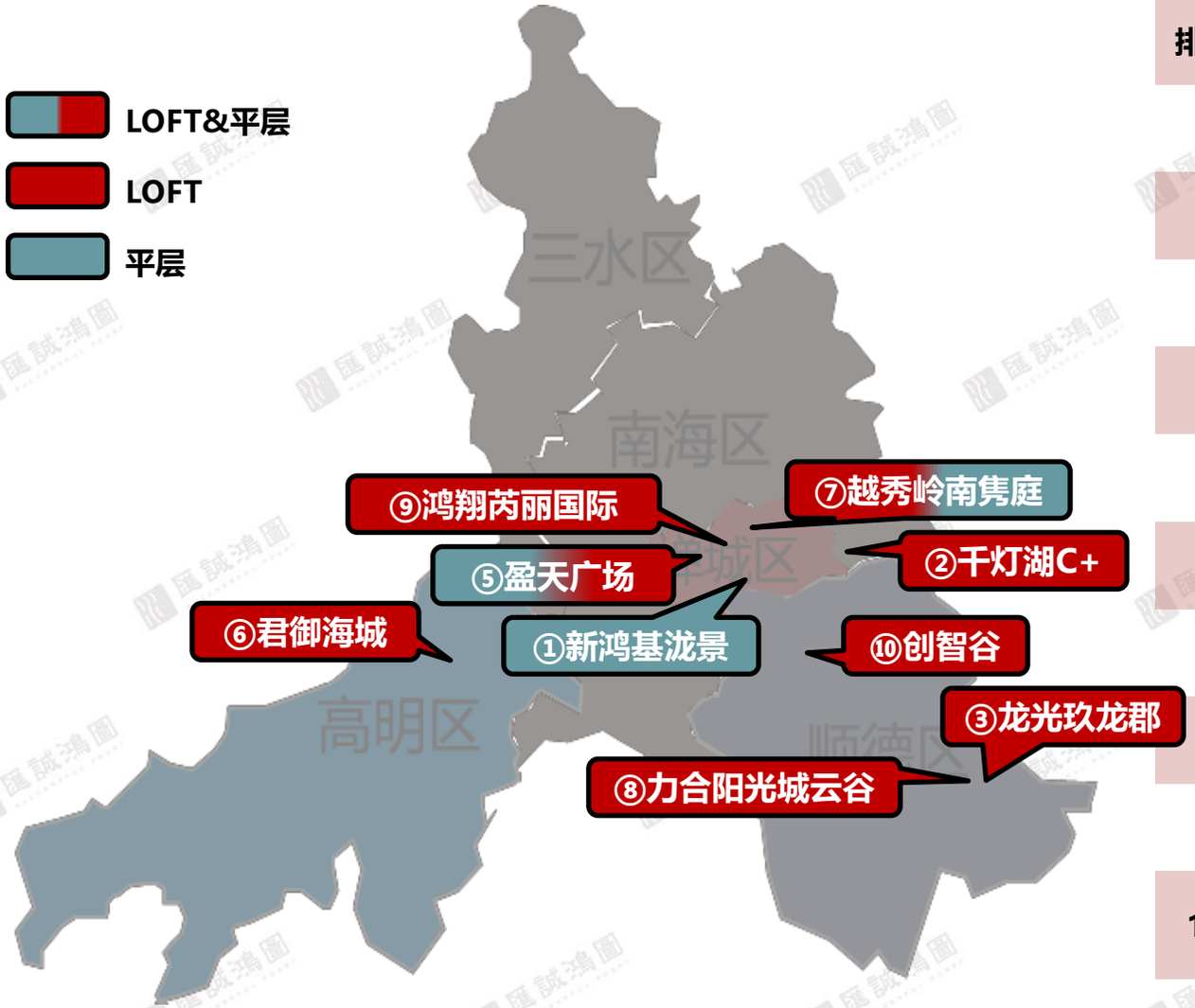
SUCCESSFUL POWER

2019年11月佛山公寓/商办网签面积段套数分布

区域	30㎡以下	30-50㎡	50-70㎡	70-90㎡	90-110㎡	110-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计	占比	环比
禅城	0	585	68	94	7	0	1	2	757	47%	+13%
南海	3	215	21	7	3	0	0	0	249	15%	+241%
顺德	47	320	70	26	3	21	1	28	516	32%	-9%
三水	0	17	2	0	0	0	0	0	19	1%	-87%
高明	0	79	1	3	1	0	0	0	84	5%	-37%
总计	50	1216	162	130	14	21	2	30	1625	100%	+2%
占比	3%	75%	10%	8%	1%	1%	0%	2%	100%		
环比	-46%	+11%	-7%	-12%	-18%	-25%	-50%	-9%	+2%		

公寓

【全市排行榜】禅、顺两区个盘近乎包揽榜单，高明独苗入榜；新鸿基泷景房之道包销且主打低总价登顶，新盘千灯湖C+表现不俗居次席



2019年11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（㎡）	网签金额（万元）	备案均价（元/㎡）
1	禅城	新鸿基泷景	213	8625.96	10959.12	12705
2	南海	千灯湖C+	171	6487.64	11074.28	17070
3	顺德	龙光玖龙郡	130	5573.32	6558.53	11768
4	禅城	碧桂园世纪滨江	116	7713.13	10756.32	13945
5	禅城	盈天广场	111	4684.19	6939.05	14814
6	高明	君御海城	73	3479.5	3373.78	9696
7	禅城	越秀岭南隽庭	71	2736.82	3945.08	14415
8	顺德	力合阳光城云谷	52	1692.9	2125.27	12554
9	禅城	鸿翔芮丽国际	46	2092.25	3625.80	17330
10	顺德	创智谷	42	1776.64	2005.17	11286

注：统计数据不包含万科项目

【全市开盘情况】据不完全统计，本月再有两盘迎首开，鸿业季华天地小量推售去化亮眼，鸿坤创智天地大批量推售去化表现一般

2019年11月份公寓&商办开盘及加推情况（不完全统计）

区域	板块	推售日期	项目名称	推售楼栋	推售户型	折后均价（元/㎡）	推售套数（套）	去化率	折扣	客户构成
禅城	季华路	2019-11-16	鸿业季华天地	——	15F，3.5米层高平层，50-100方	16000（带装修）	25	60%（自然推售）	开盘折扣99*99准签99	禅城为主
顺德	大良	2019-11-23	鸿坤创智天地	1栋2-9层	45/55/56/74㎡	11000-14000（带装修）	256	21%（自然推售）	认筹2万抵6万，0.99*0.99*0.99	——

【全市库存】受禅南顺三区迎大批量补货，叠加整体交投量增加幅度较小，全市去库周期延长至26个月

SUCCESSFUL POWER

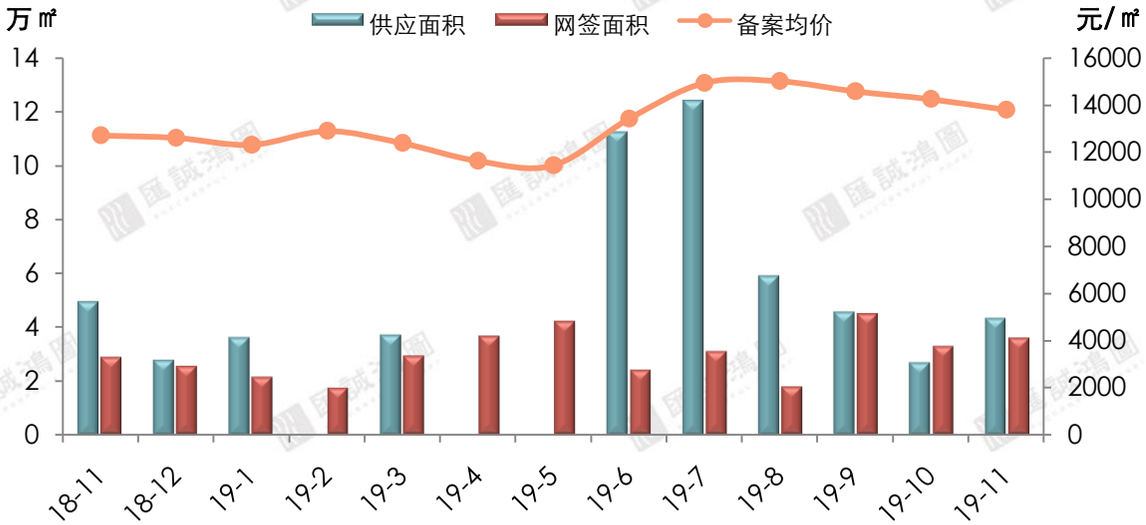
2019年11月佛山公寓/商办库存面积段套数分布

区域	30㎡以下	30-50㎡	50-70㎡	70-90㎡	90-110㎡	110-150㎡	150-180㎡	180㎡以上	总计	占比	去化周期（月）	去化周期环比
禅城	62	8442	2169	360	638	103	19	17	11810	27%	19	+5%
南海	281	6781	3864	1516	605	858	81	42	14028	32%	52	+33%
顺德	250	7789	4016	1538	646	620	159	157	15175	35%	21	+19%
三水	0	1528	414	79	65	37	1	18	2142	5%	29	+12%
高明	0	307	269	108	5	0	0	0	689	2%	14	-20%
总计	593	24847	10732	3601	1959	1618	260	234	43844	100%	26	+16%
占比	1%	57%	24%	8%	4%	4%	1%	1%	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

公寓 【禅南顺市场-禅城】本月禅城供需量均有明显回升，流量项目交投减缓仍助张槎板块占据领先位置，两包销项目泷景、芮丽均入围榜单

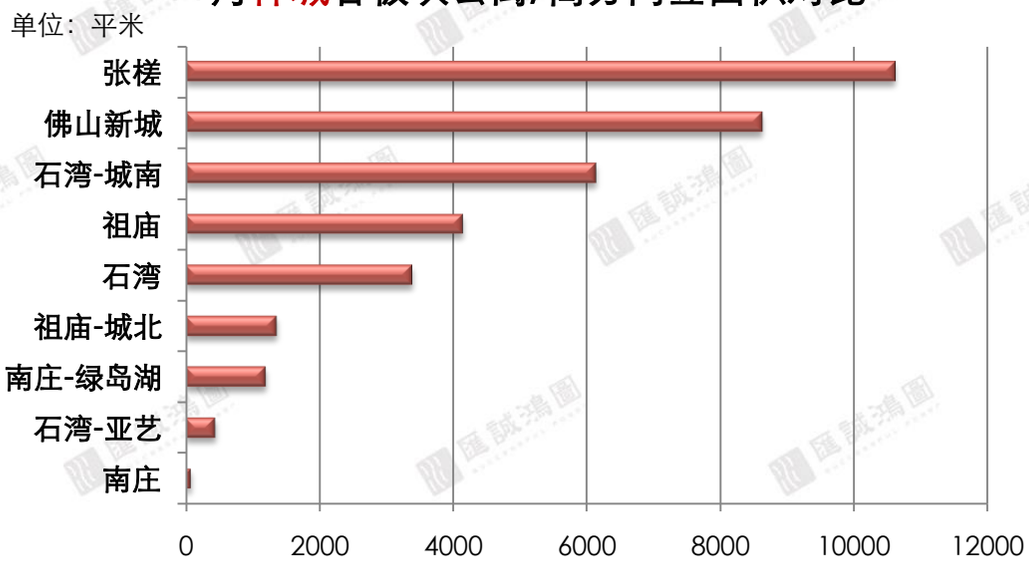
近一年禅城公寓/商办供求价情况



2019年11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	860套	+51%	-13%
供应面积	4.34万㎡	+60%	-12%
网签套数	757套	+13%	+36%
网签面积	3.6万㎡	+10%	+26%
网签金额	4.98亿元	+7%	+36%
备案均价	13815元/㎡	-3%	+9%

11月禅城各板块公寓/商办网签面积对比



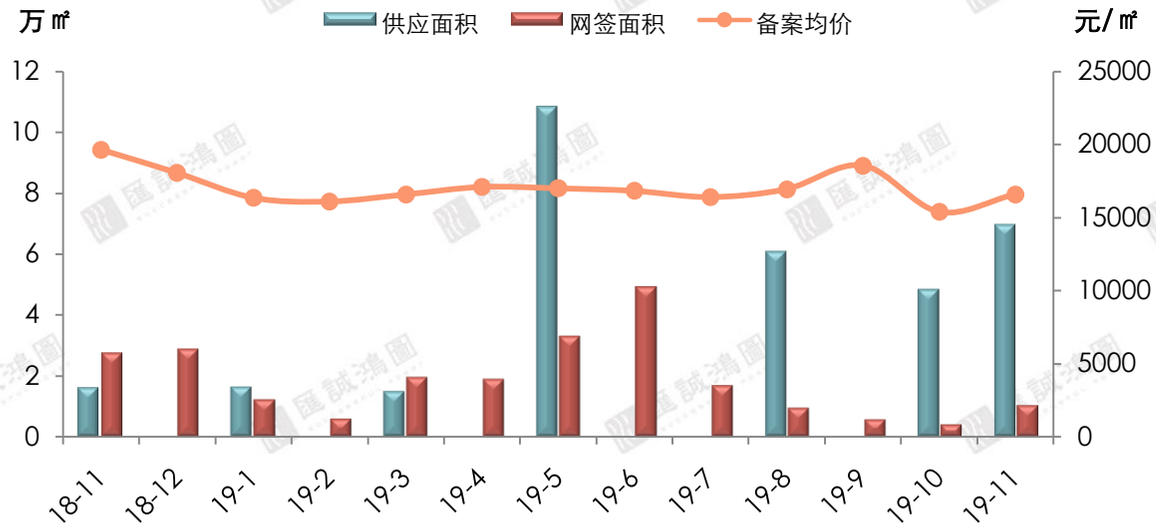
11月禅城区公寓/商办网签套数TOP5

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	佛山新城	新鸿基泷景	213	8625.96	12705
2	张槎	碧桂园世纪滨江	116	7713.13	13945
3	石湾-城南	盈天广场	111	4684.19	14814
4	祖庙	越秀岭南隽庭	71	2736.82	14415
5	石湾	鸿翔芮丽国际	46	2092.25	17330

（注：统计数据不包含万科项目）

【禅南顺市场-南海】南海供求端迎强势回暖，千灯湖C+低价首开实现快速去化，助推板块签约量大幅领先，其他个盘多为零星网签

近一年南海公寓/商办供求价情况

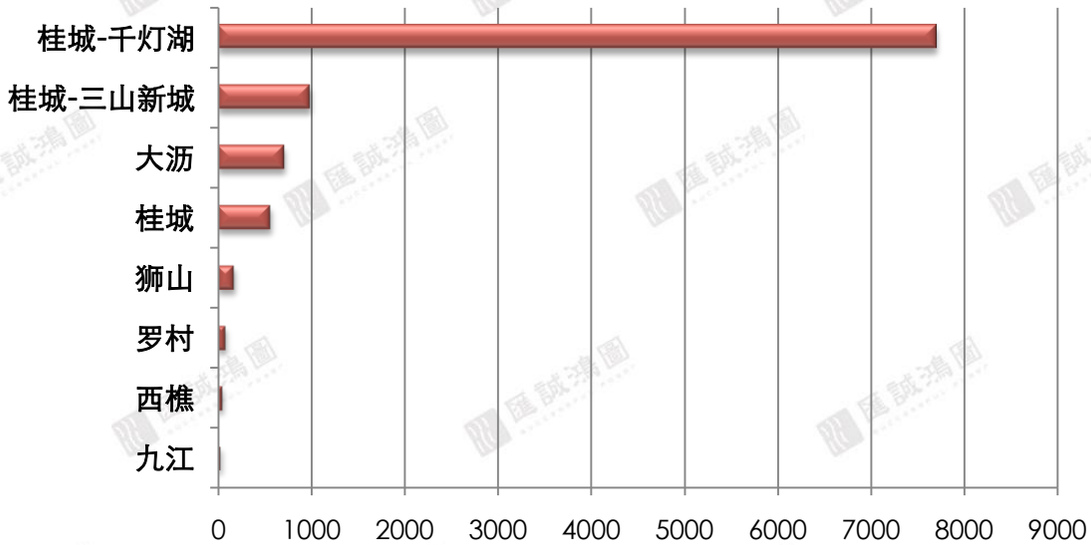


2019年11月南海区公寓/商办供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	921套	-5%	+246%
供应面积	6.95万㎡	+43%	+330%
网签套数	249套	+241%	-62%
网签面积	1.04万㎡	+159%	-62%
网签金额	1.72亿元	+179%	-68%
备案均价	16600元/㎡	+8%	-16%

11月南海各板块公寓/商办网签面积对比

单位：平米



11月南海区公寓/商办网签套数TOP5

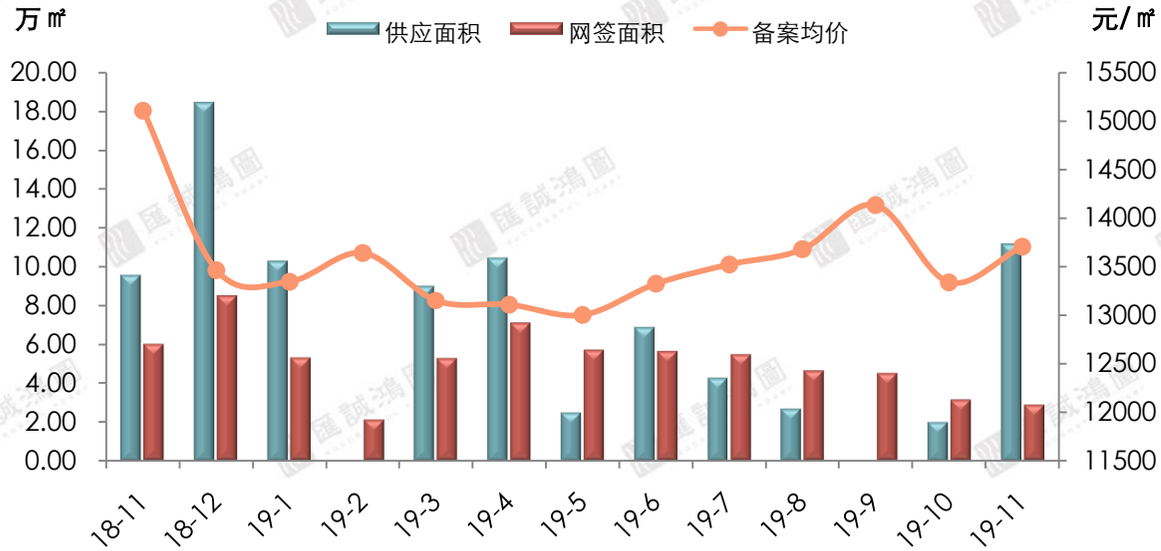
排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	桂城-千灯湖	千灯湖C+	171	6487.64	17070
2	大沥	广佛智城国际电商采购中心	15	632.63	15049
3	桂城-三山新城	第壹时区	9	731.22	18198
4	桂城-千灯湖	德高信中央大道	9	618.33	16654
5	桂城-三山新城	碧桂园广佛上城	8	265.46	18554

（注：统计数据不包含万科项目）

公寓

【禅南顺市场-顺德】顺德本月供应为年内新高，整体网签呈量跌价稳，大良板块受各盘交投表现活跃继续领跑，云谷恢复渠道难现强劲势头

近一年顺德公寓/商办供求价情况

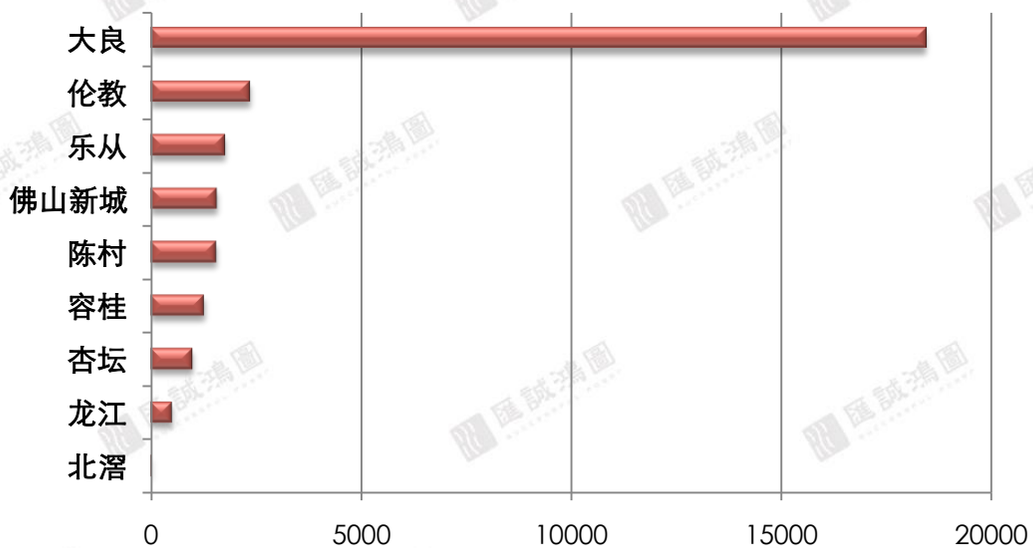


2019年11月顺德区公寓/商办供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	2351套	+462%	-2%
供应面积	11.17万㎡	+447%	+17%
网签套数	516套	-9%	-52%
网签面积	2.86万㎡	-9%	-52%
网签金额	3.92亿元	-6%	-56%
备案均价	13706元/㎡	+3%	-9%

11月顺德各板块公寓/商办网签面积对比

单位：平米



11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	130	5573.32	11768
2	大良	力合阳光城云谷	52	1692.9	12554
3	乐从	创智谷	42	1776.64	11286
4	大良	华侨城蓝岸公寓	30	1789.7	18912
5	容桂	碧桂园凤凰湾	26	1250.93	10612

（注：统计数据不包含万科项目）

3

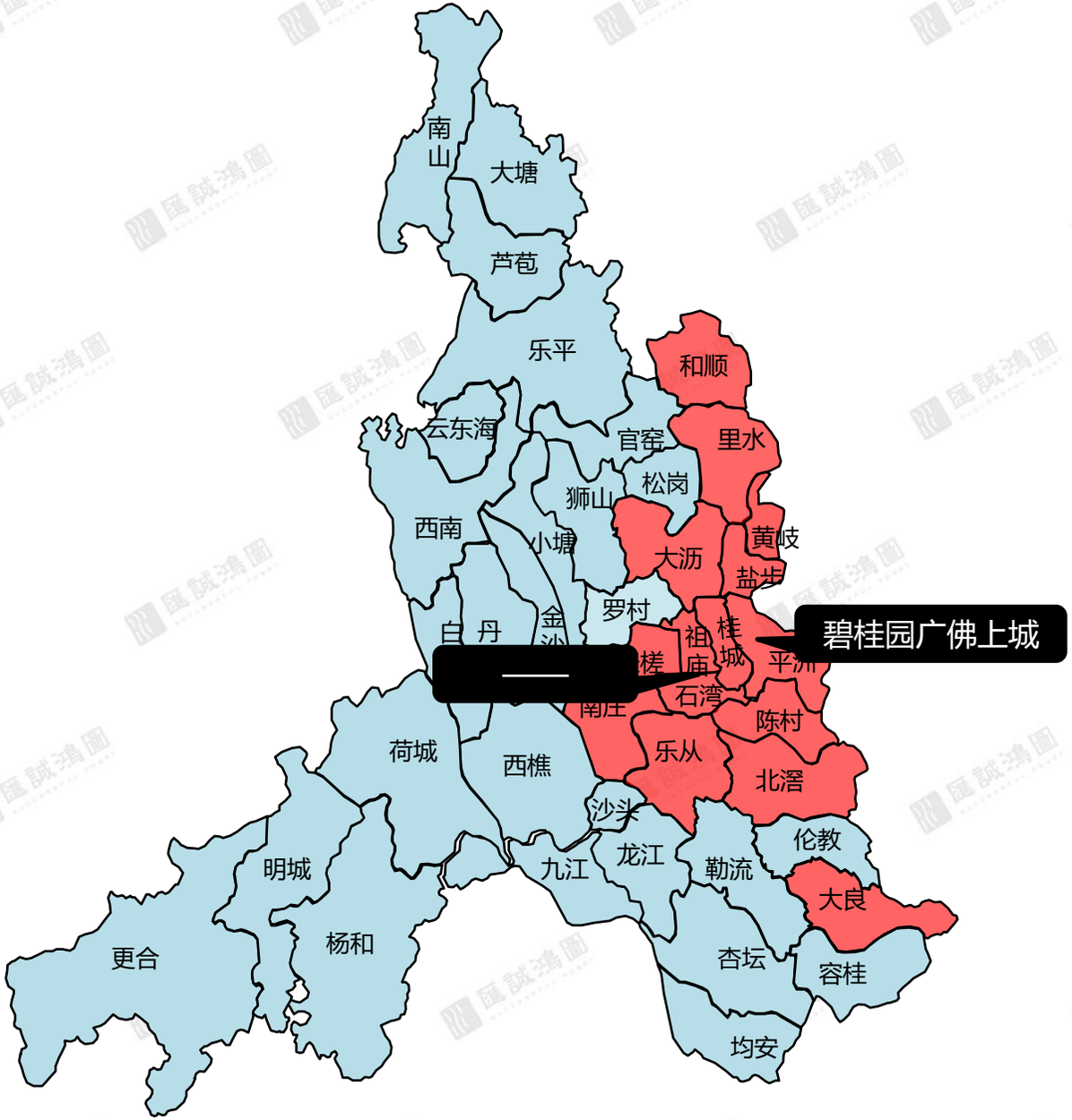
办公市场

市场要点

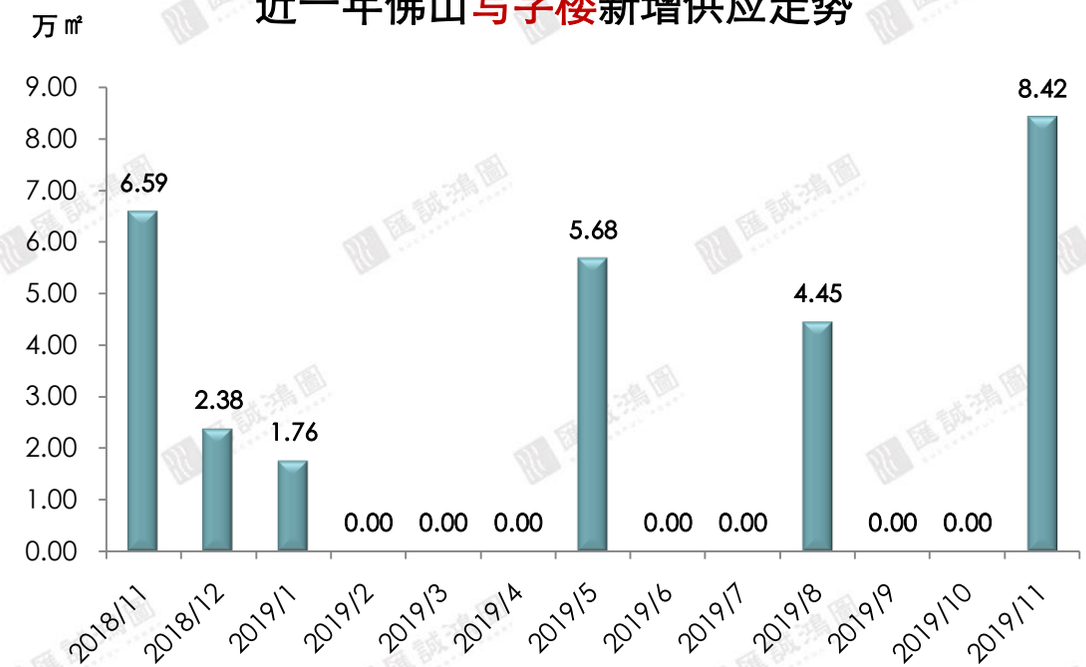
- 市场结束零供应状态，季华路商务区阔别许久再迎新品；
- 全市网签呈量升价跌，南海、顺德均受个盘支撑网签增幅显著；
- 多个产业型写字楼项目持续获网签，整体单价均较低；
- 受南顺两区交投回暖影响，全市静态去化周期小幅缩短

【全市供应】本月写字楼市场结束零供应，季华路商务区迎来新品补充，碧桂园广佛上城推出独栋办公产品

2019年11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

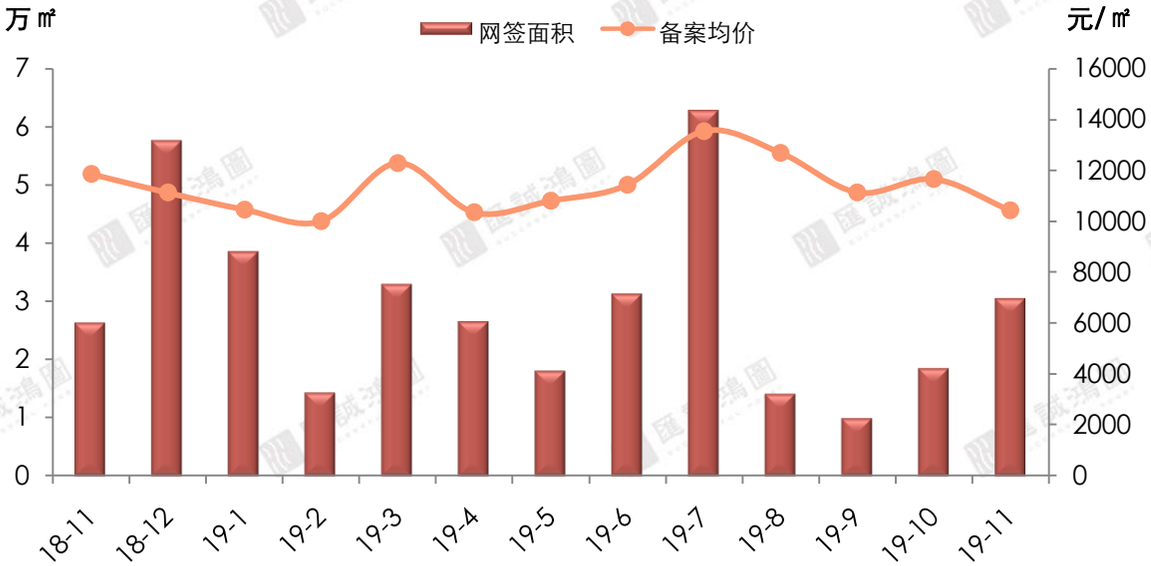


2019年11月佛山市写字楼供应情况

区域	项目名称	供应套数	供应面积（㎡）
禅城-季华路沿线	——	462	81735.8
南海-桂城	碧桂园广佛上城	12	2444.56

【全市网签】全市交投量迎两连升，整体网签呈量升价跌，南海、顺德两区依靠个盘支撑，网签占比处领先位置

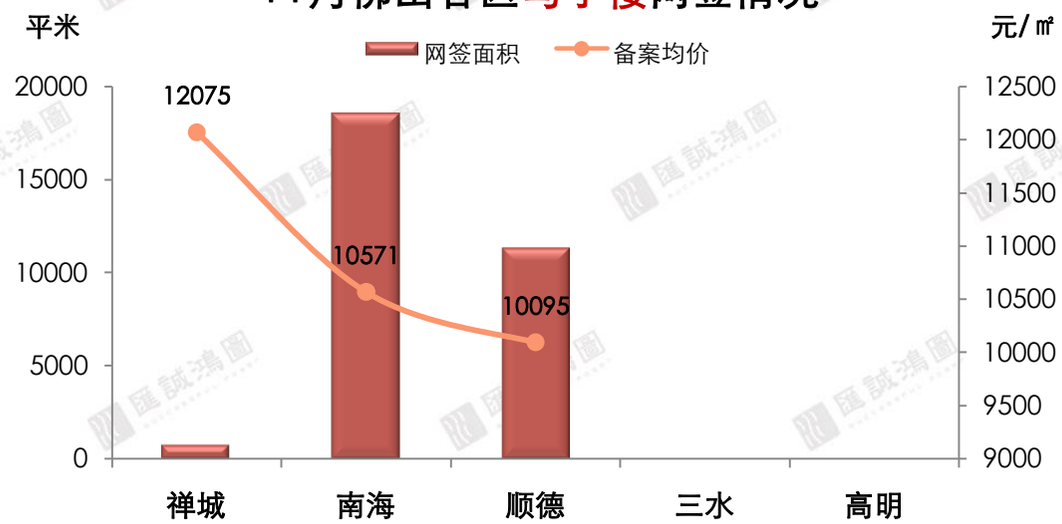
近一年佛山写字楼网签量价走势



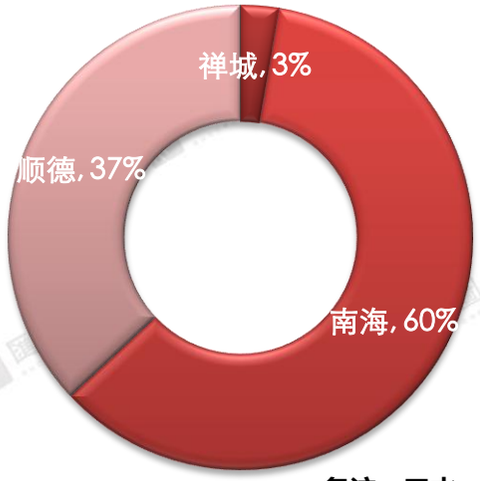
2019年11月佛山写字楼网签概况

数据指标	数值	环比	同比
网签套数	166套	+1%	-22%
网签面积	3.06万㎡	+65%	+11%
网签金额	3.19亿元	+47%	+0%
备案均价	10434元/㎡	-11%	-10%

11月佛山各区写字楼网签情况

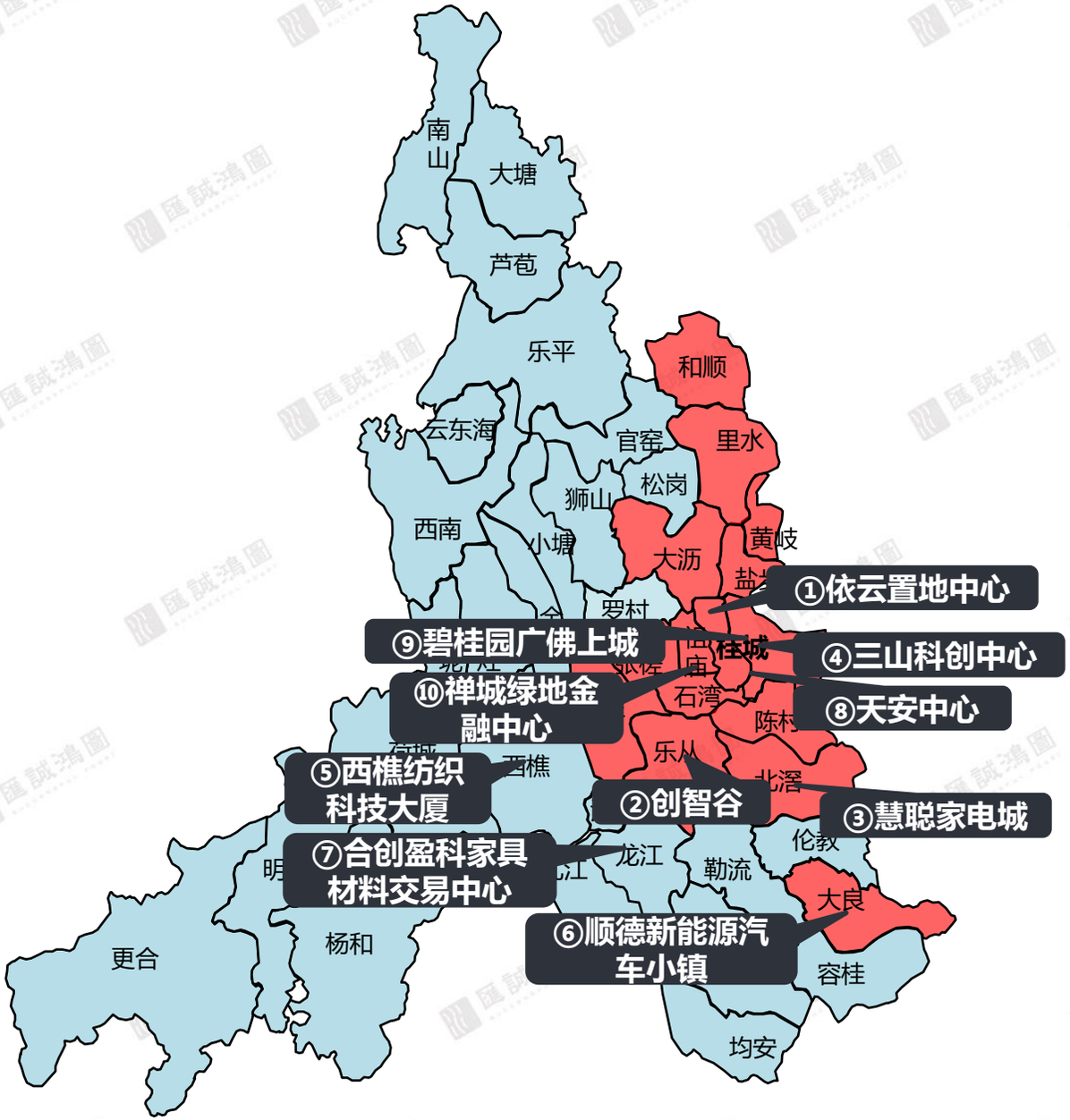


11月佛山各区写字楼网签面积占比



备注：三水、高明本月无办公产品成交

【全市排行榜】南、顺两区入榜数量接近平分秋色，多产业型写字楼项目在列，千灯湖优质项目依云置地中心居首



2019年11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（㎡）	网签金额（万元）	备案均价（元/㎡）
1	南海	依云置地中心	33	2774.76	3694.79	13316
2	顺德	创智谷	30	2854.822	2986.03	10460
3	顺德	慧聪家电城	18	1517.96	1733.29	11419
4	南海	三山科创中心	12	3619.04	3138.21	8671
5	南海	西樵纺织科技大厦	12	3087.351	2611.70	8459
6	顺德	顺德新能源汽车小镇	10	1449.2	1546.54	10672
7	顺德	合创盈科家具材料交易中心	7	728.89	727.75	9984
8	南海	天安中心	6	2037.51	3452.75	16946
9	南海	碧桂园广佛上城	6	858.16	735.61	8572
10	禅城	禅城绿地金融中心	6	798.8	964.52	12075

注：统计数据不包含万科项目

【全市库存】禅城本月获新品补充去化周期显著拉长，南顺两区交投较活跃有效缩短去化周期，全市静态去库周期低于6年

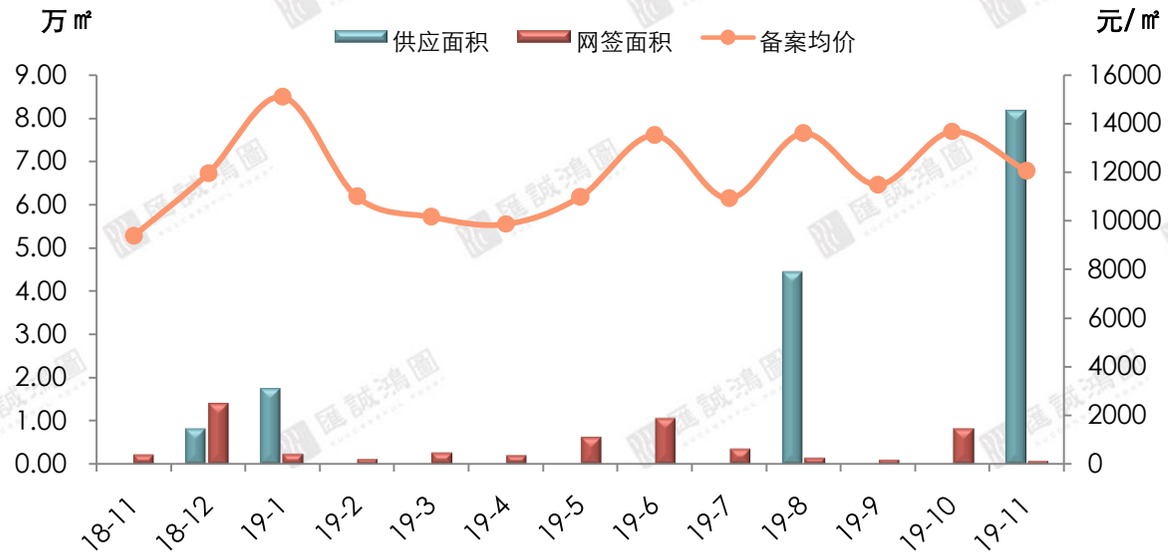
2019年11月佛山写字楼库存面积段套数分布

区域	90㎡以下	90-110㎡	110-130㎡	130-150㎡	150-170㎡	170-200㎡	200-400㎡	400㎡以上	总计	占比	去化周期（年）	去化周期环比
禅城	1103	240	214	309	162	287	415	80	2810	21%	7.7	+57%
南海	2736	524	453	254	298	320	570	151	5306	39%	3.3	-13%
顺德	1732	503	465	261	861	648	718	172	5360	40%	13.9	-19%
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	5585	1270	1133	824	1323	1258	1712	411	13516	100%	5.9	-4%
占比	41%	9%	8%	6%	10%	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】季华路商务区新品补充，助力禅城供应量创近一年新高 区域网签呈量价齐跌，仅绿地中心单盘获个位数签约量

近一年禅城写字楼供求价情况



2019年11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	462套	——	——
供应面积	8.17万㎡	——	——
网签套数	6套	-85%	-14%
网签面积	0.08万㎡	-90%	-65%
网签金额	0.096亿元	-91%	-55%
备案均价	12705元/㎡	-12%	+29%

11月禅城各板块写字楼网签面积占比

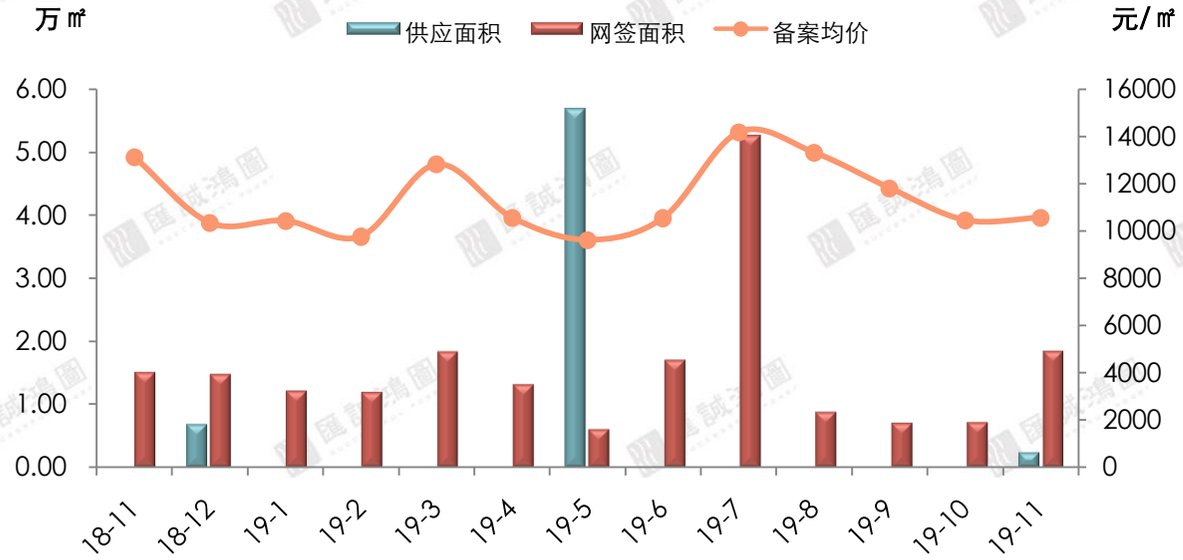
11月禅城区写字楼项目网签套数排行

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	6	798.8	12074

（注：统计数据不包含万科项目）

【禅南顺市场-南海】受千灯湖个盘放量支撑，南海网签呈量升价稳，三山新城集聚产业型写字楼项目，整体均价皆较低

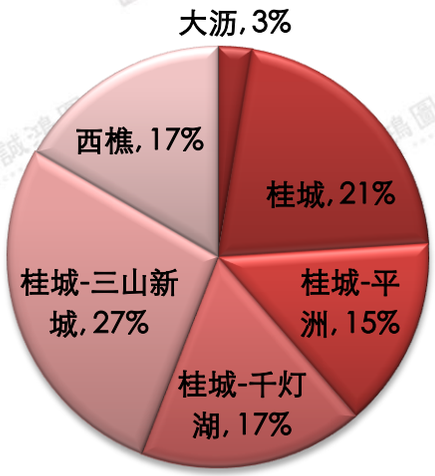
近一年南海写字楼供求价情况



2019年11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	12套	——	——
供应面积	0.24万㎡	——	——
网签套数	86套	+15%	-46%
网签面积	1.86万㎡	+156%	+10%
网签金额	1.96亿元	+158%	-6%
备案均价	10571元/㎡	+1%	-15%

11月南海各板块写字楼网签面积占比



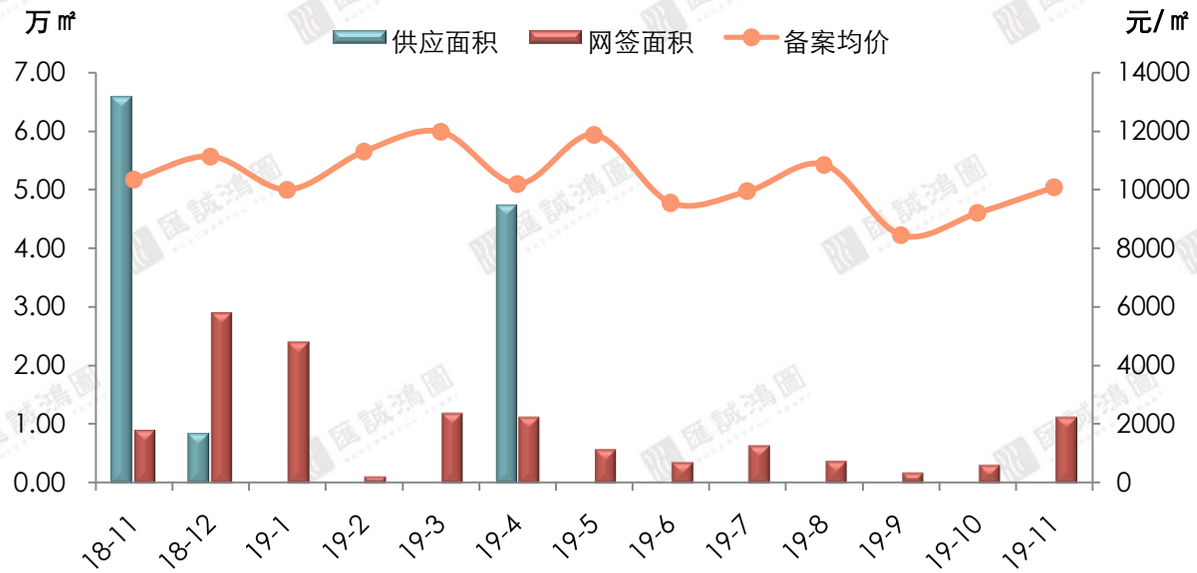
11月南海区写字楼网签套数TOP5

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	依云置地中心	33	2774.76	13316
2	桂城-三山新城	三山科创中心	12	3619.04	8671
3	西樵	西樵纺织科技大厦	12	3087.35	8459
4	桂城-平洲	天安中心	6	2037.51	16946
5	桂城-三山新城	碧桂园广佛上城	6	858.16	8572

（注：统计数据不包含万科项目）

【禅南顺市场-顺德】受创智谷集中签约政府办公单位影响，顺德写字楼网签呈量价皆涨，陈村凭借金锢花园签约整层大面积单位占比领跑

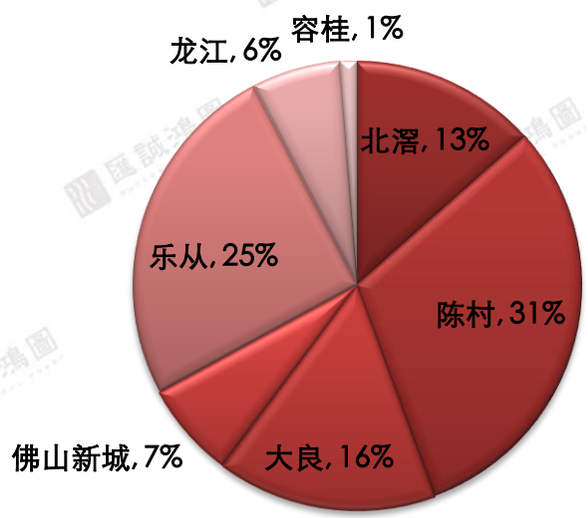
近一年顺德写字楼供求价情况



2019年11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%
网签套数	75套	+47%	+50%
网签面积	1.13万㎡	+259%	+34%
网签金额	1.14亿元	+293%	+27%
备案均价	10095元/㎡	+10%	-5%

11月顺德各板块写字楼网签面积占比



11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	30	2854.82	10460
2	北滘	慧聪家电城	18	1517.96	11419
3	大良	顺德新能源汽车小镇	10	1449.2	10672
4	龙江	合创盈科家具材料交易中心	7	728.89	9984
5	佛山新城	信保广场	5	783.01	——

（注：统计数据不包含万科项目）

4

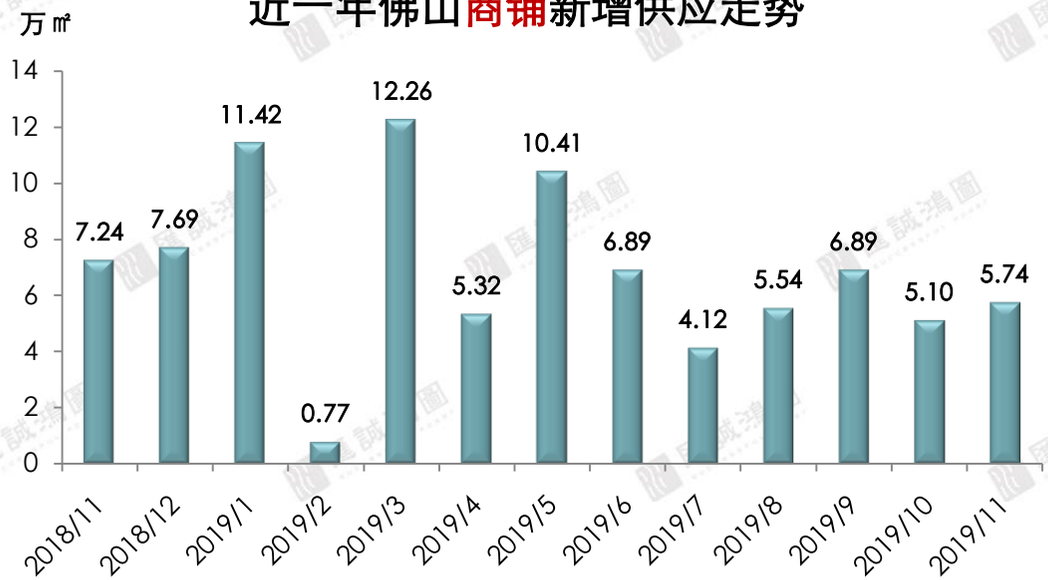
商铺市场

市场要点

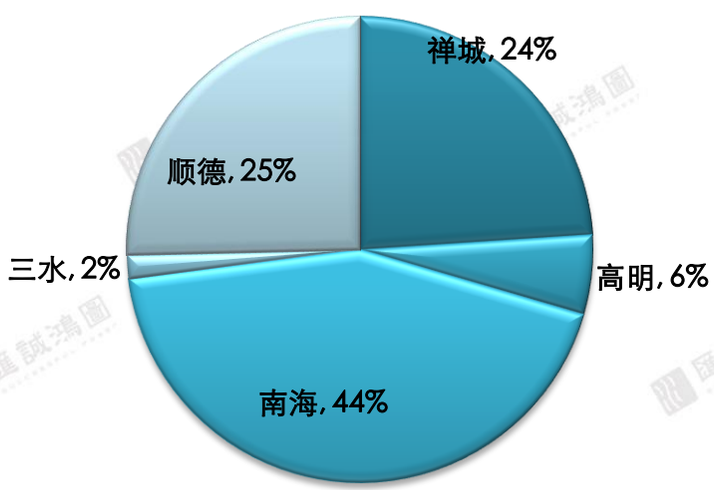
- 随住宅供应猛增的影响，商铺供货量亦随之增加；
- 全市交投量创近一年新高，均价则滑落至近一年新低；
- 禅南顺三区仍为市场主战场，镇街项目交投表现更活跃；
- 受南海、高明区域网签创年内新高的带动，全市去化周期缩短至低于8年

【全市供应】本月市场推货热情稍增，南海供应占比逾四成领跑，禅南顺三区个盘包揽榜单，两商办项目新增量占据榜单前二

近一年佛山商铺新增供应走势



11月佛山五区商铺供应面积占比



2019年11月佛山市商铺供应套数TOP10

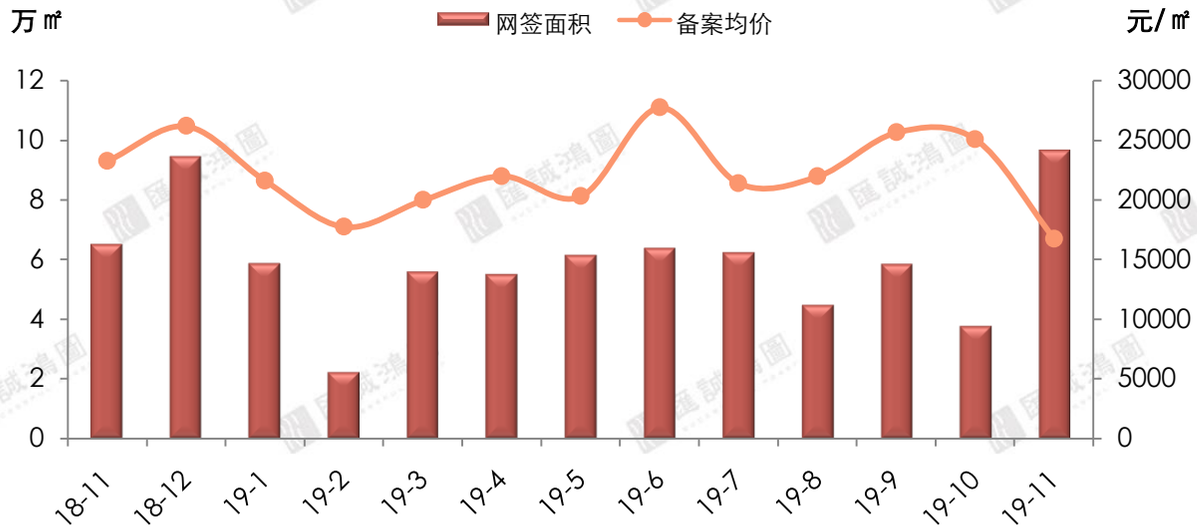
排名	区域	项目名称	供应套数	供应面积（㎡）
1	顺德	鸿坤创智天地	79	4384.05
2	南海	保利天际	77	13189.71
3	禅城	鸿业季华天地	50	9590.44
4	禅城	圣德嘉园	39	2463.8
5	顺德	合景天銮	36	2614.05
6	南海	海逸桃花源记	32	3996.05
7	南海	合生悦公馆	31	1963
8	顺德	顺德未来城	30	1742.2
9	顺德	龙悦江山	24	1009.44
10	顺德	创智谷	22	1967.79

（注：统计数据不包含万科项目）

商铺

【全市网签】本月商铺交投量骤增，受部分项目让价走量影响，均价滑落超三成，南海受外围镇街项目网签活跃带动占比超过五成

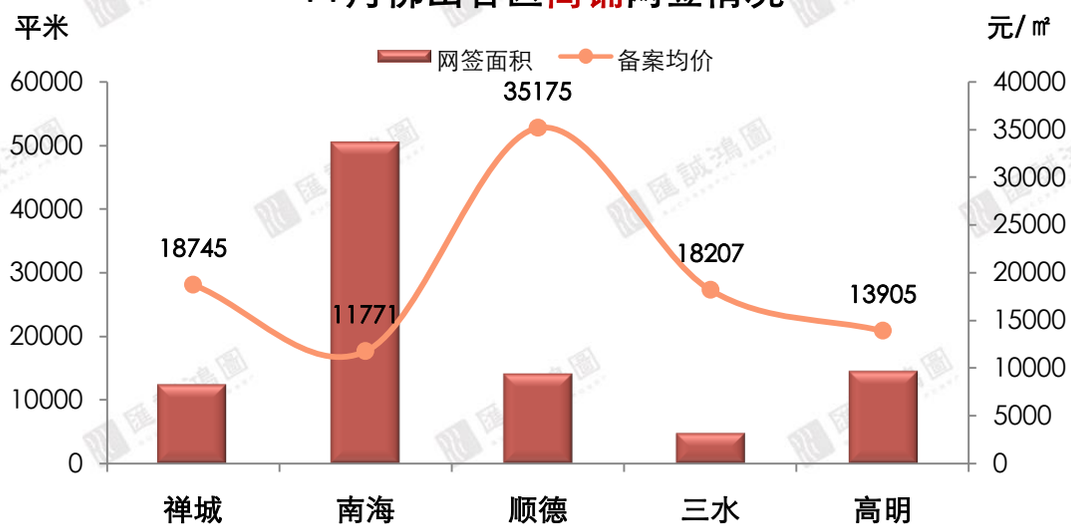
近一年佛山商铺网签量价走势



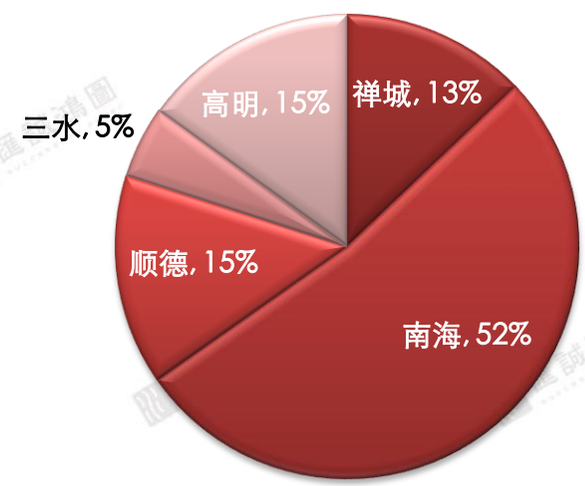
2019年11月佛山商铺网签概况

数据指标	数值	环比	同比
网签套数	795套	+66%	-5%
网签面积	9.64万㎡	+155%	+52%
网签金额	16.14亿元	+70%	+8%
备案均价	16742元/㎡	-33%	-29%

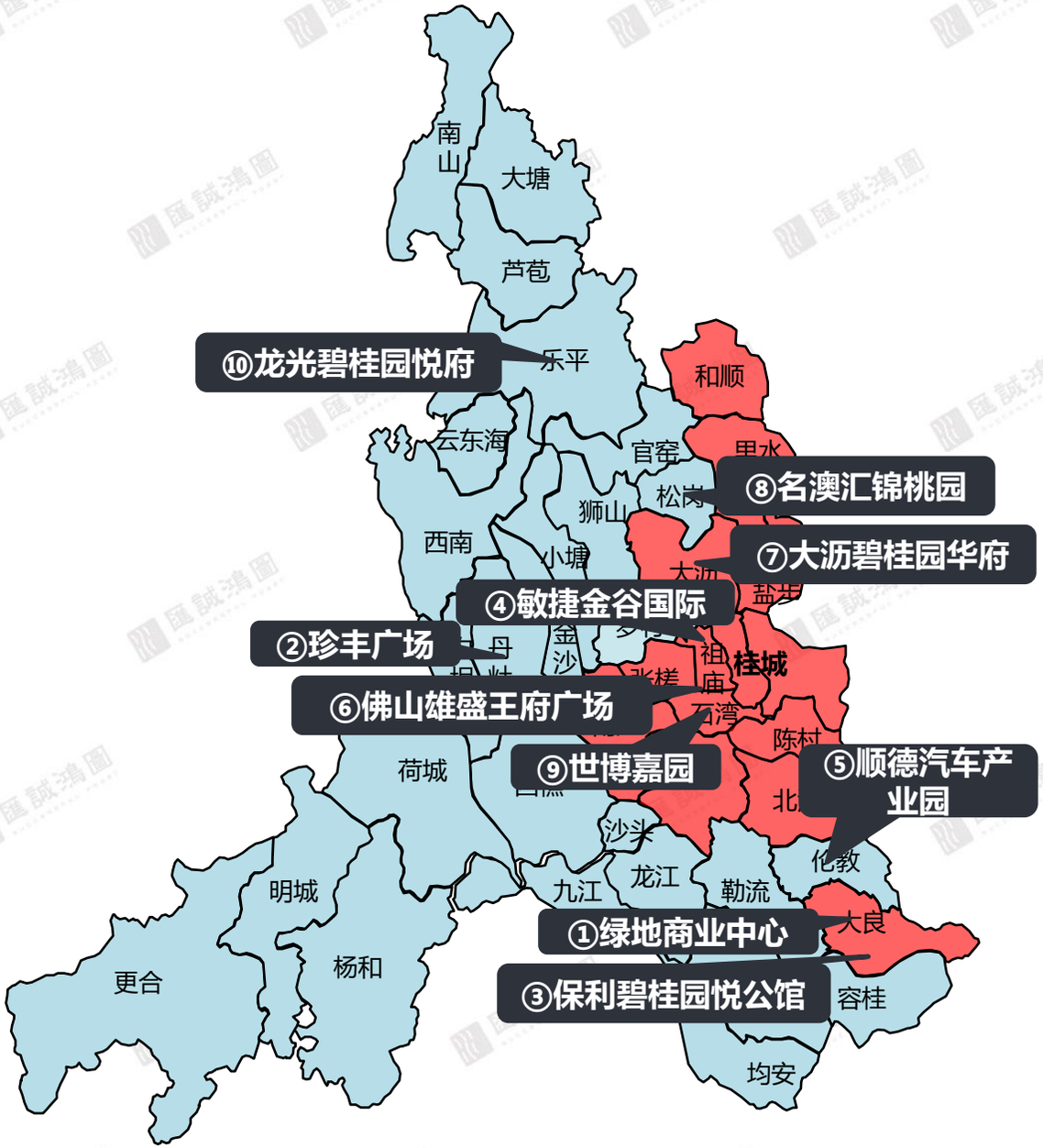
11月佛山各区商铺网签情况



11月佛山各区商铺网签面积占比



【全市排行榜】榜单项目集中禅南顺三区，三水独苗入围居榜末，绿地商业中心高价走量登顶，珍丰广场签约大面积低价动迁房居次席



2019年11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（㎡）	网签金额（万元）	备案均价（元/㎡）
1	顺德	绿地商业中心	79	5866.81	31815.23	54229
2	南海	珍丰广场	65	13288.28	1446.17	1088
3	顺德	保利碧桂园悦公馆	31	1228.22	3070.55	25000
4	禅城	敏捷金谷国际	30	1996.63	2930.04	14675
5	顺德	顺德汽车产业园	30	1233.98	2487.19	20156
6	禅城	佛山雄盛王府广场	26	3151.47	4559.43	14468
7	南海	大沥碧桂园华府	22	7052.72	6722.42	9532
8	南海	名澳汇锦桃园	22	1955.22	2332.33	11929
9	禅城	世博嘉园	22	526.4	1172.85	22281
10	三水	龙光碧桂园悦府	19	816.97	1261.24	15438

注：统计数据不包含万科项目

【全市库存】受南海、高明两区呈供不应求的态势，全市去化周期小幅缩短9%，仍需近7.8年

SUCCESSFUL POWER

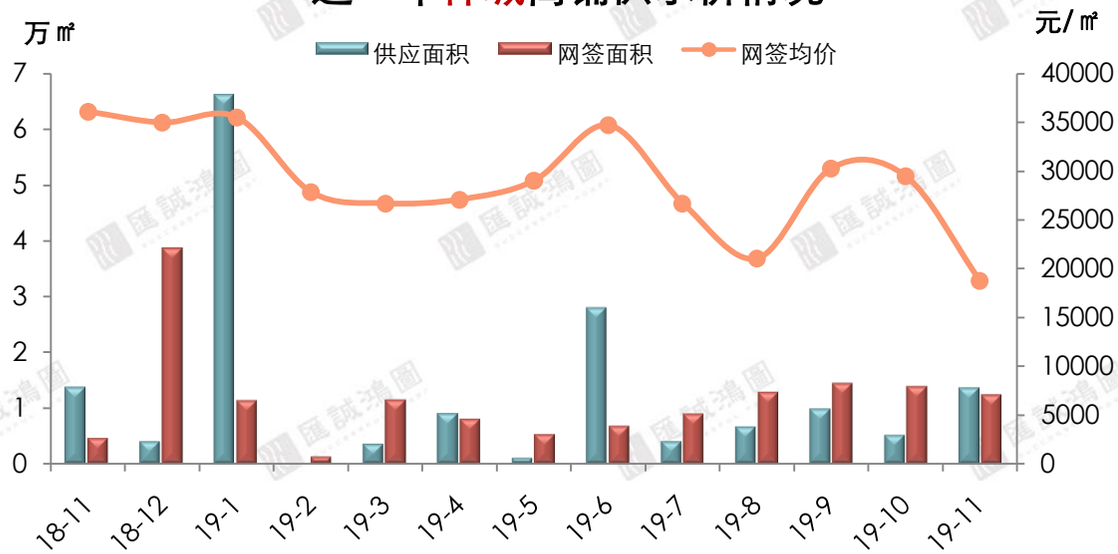
2019年11月佛山商铺库存面积段套数分布

区域	20㎡以下	20-50㎡	50-80㎡	80-120㎡	120-160㎡	160-200㎡	200㎡以上	总计	占比	去化周期（年）	去化周期环比
禅城	401	1876	1840	795	309	236	641	6223	12%	5.7	-11%
南海	3767	6790	6501	3272	972	516	1360	23299	46%	8.8	-34%
顺德	427	4673	3621	1836	761	419	1132	12745	26%	9.0	+19%
三水	1079	1135	1345	586	197	91	215	4698	9%	6.0	+7%
高明	199	1039	927	586	161	62	194	3124	6%	6.2	-26%
总计	5873	15513	14234	7075	2400	1324	3542	49961	100%	7.8	-9%
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】禅城本月表现供涨需跌，均价呈结构性下滑，祖庙、石湾受部分项目放量支撑领跑，敏捷金谷国际主推商铺持续居首

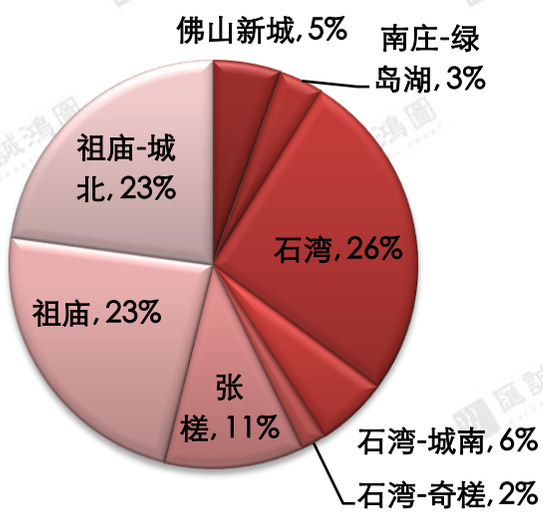
近一年禅城商铺供求价情况



2019年11月禅城区商铺供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	124套	+65%	+80%
供应面积	1.37万㎡	+166%	+0%
网签套数	168套	+1%	+46%
网签面积	1.24万㎡	-10%	+173%
网签金额	2.33亿元	-43%	+42%
备案均价	18745元/㎡	-36%	-48%

11月禅城各板块商铺网签面积占比



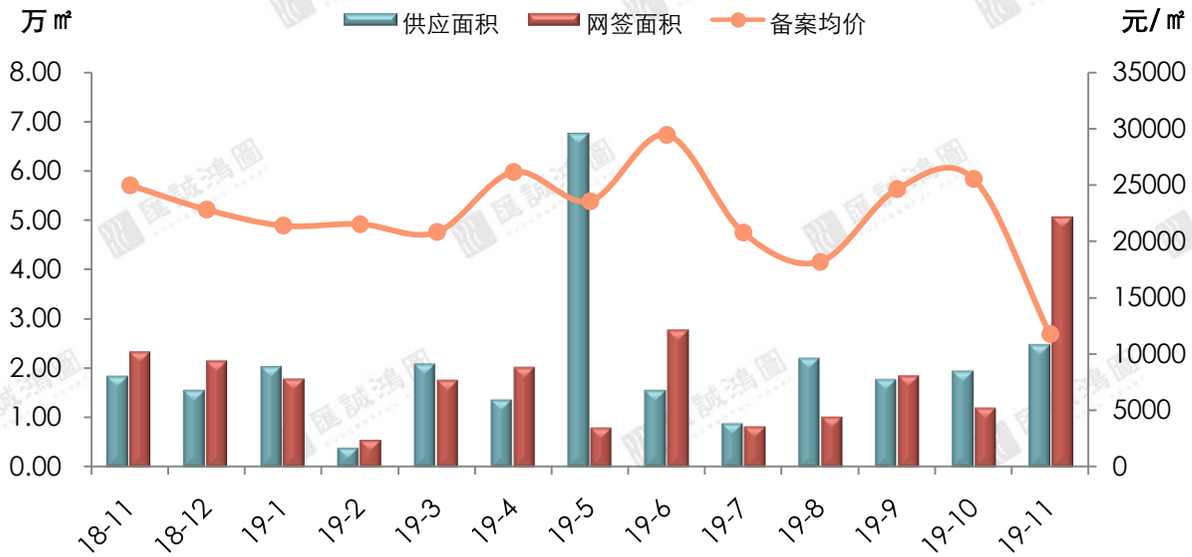
11月禅城区商铺网签套数TOP5

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	30	1996.63	14675
2	石湾	佛山雄盛王府广场	26	3151.47	14468
3	石湾-城南	世博嘉园	22	526.4	22281
4	张槎	碧桂园世纪滨江	15	1151.44	24000
5	石湾-城南	万通国际大厦	13	183.85	41519

（注：统计数据不包含万科项目）

【禅南顺市场-南海】南海表现供需皆涨，区域网签量价变化呈两极分化，外围镇街板块项目表现活跃，珍丰广场集中签约居首

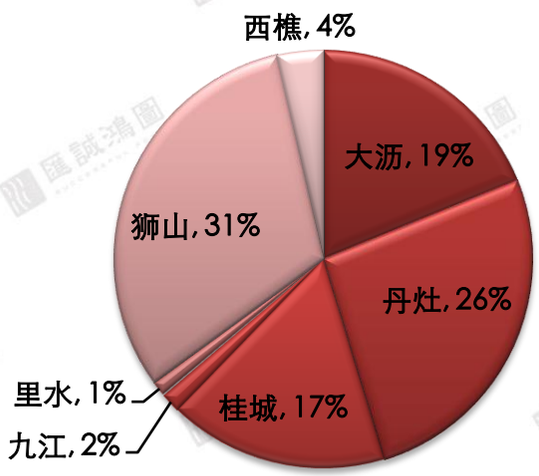
近一年南海商铺供求价情况



2019年11月南海区商铺供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	203套	-63%	-6%
供应面积	2.49万㎡	+28%	+34%
网签套数	282套	+103%	+9%
网签面积	5.05万㎡	+317%	+134%
网签金额	5.94亿元	+92%	+4%
备案均价	11771元/㎡	-54%	-56%

11月南海各板块商铺网签面积占比



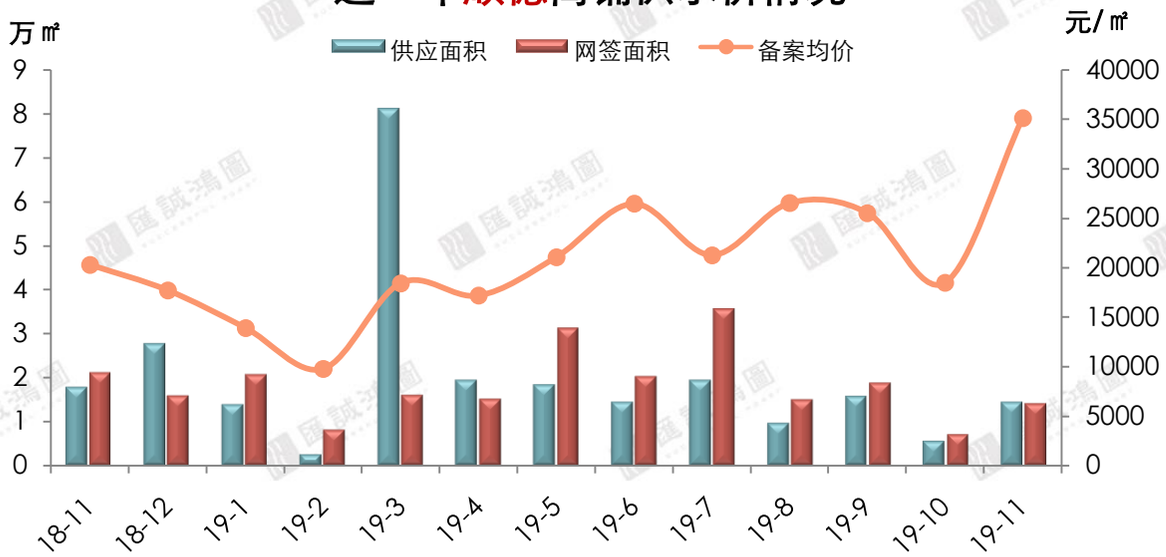
11月南海区商铺网签套数TOP5

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	丹灶	珍丰广场	65	13288.28	1088
2	大沥	大沥碧桂园华府	22	7052.72	9532
3	狮山	名澳汇锦桃园	22	1955.22	11929
4	狮山	长信帝景峰豪园	7	1136.8	15756
5	桂城	碧桂园广佛上城	7	403.59	26664

（注：统计数据不包含万科项目）

【禅南顺市场-顺德】本月顺德供求价迎强势反弹，大良受两盘集中放量影响网签占比超过五成，顺德汽车产业园卖铺赠车实现持续去化

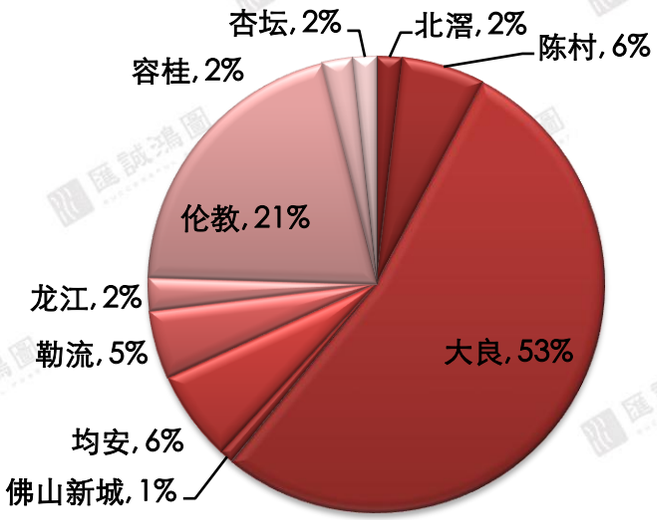
近一年顺德商铺供求价情况



2019年11月顺德区商铺供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	245套	+202%	+80%
供应面积	1.45万㎡	+156%	-18%
网签套数	216套	+132%	-23%
网签面积	1.41万㎡	+97%	-33%
网签金额	4.96亿元	+275%	+16%
备案均价	35175元/㎡	+90%	+73%

11月顺德各板块商铺网签面积占比



11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	绿地商业中心	79	5866.81	54229
2	大良	保利碧桂园悦公馆	31	1228.22	25000
3	伦教	顺德汽车产业园	30	1233.98	20156
4	勒流	博澳城	8	641.16	30000
5	伦教	新仕名府	7	385.63	15144

（注：统计数据不包含万科项目）

结语

资讯方面，住建局发文禁止商办变公寓售卖，腾讯投资西站建设产业园区，碧悦时光·世博打造创新CityOutlets购物Park，上海月星“环球港”落户佛山将于2020年开业；

公寓/商办方面，本月多新盘扎推入市，带动供货量创年内新高，市场各盘来访成交维持平稳态势，包销项目去化表现亮眼，两新盘首开采取差异推货策略致去化两极分化，人才购房新政出台将促进住宅市场回暖，公寓/商办市场预计受新政影响不大；

写字楼方面，市场时隔两个月再迎新货补给，全市去化连续呈回升态势，多产业型办公项目持续获网签，三龙湾出台文件促进企业总部迁入，在加快产业结构的升级的同时，有望消化办公产品高企的存量；

商铺方面，全市新增供应随住宅的增加而增加，禅桂区域项目交投表稍有放缓，核心区高价项目亦是有价有市，丹灶、大沥等镇街板块项目表现活跃，多盘让价走量策略明显。

特别声明：本报告仅供参考

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

匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

——佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司
市场研究部出品