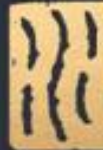


佛山房地产商业市场报告

2020年3月



匯誠鴻圖市場部 2020.4.8



1

市场资讯

市场要点

- 南海怡丰城运营6年后正式易主，中海持续扩展湾区商业版图；
- 朗基澳门城项目规划出炉，将建2栋服务型公寓+1栋办公楼；
- 大沥宝慧金融中心规划将建6栋办公楼+2座商业楼；
- 千灯湖畔商务地标中凯文化广场重启归来；北滘万华广场将建产权式酒店

南海怡丰城运营6年后正式易主中海，中海持续扩展湾区商业版图

南海怡丰城



B1~L4层业态分布（供参考）



项目名称	南海怡丰城
项目地址	佛山市南海区桂城街道石龙南路6号
正式开业时间	2014年5月8日
项目商业总面积	约15万㎡
项目层数分布	共7层，地下2层与顶部5层为停车场，地下1层到地上4层为商场
项目商铺数量	约230个
项目车位数量	约1000个
易主原因	“旺场不旺财”，商场租金不便宜，消费却比较低

- 据戴德梁行3月19日消息称，佛山南海怡丰城开业6年后正式易主，收购方为中海地产。而中海地产作为本次交易的收购方，继打造华南首座购物中心佛山环宇城之后，继续扩展在大湾区的商业版图。
- 南海商业城由新加坡丰树集团开发，项目包括住宅、商业、教育物业及办公楼等，怡丰城为其中商业部分。商场于2014年开业，出租率常年超过90%，辐射范围超过3公里，是区域内集购物、餐饮和娱乐为一体的社区购物中心。



干灯湖畔商务地标重新调整归来，中凯文化广场共规划19栋楼宇

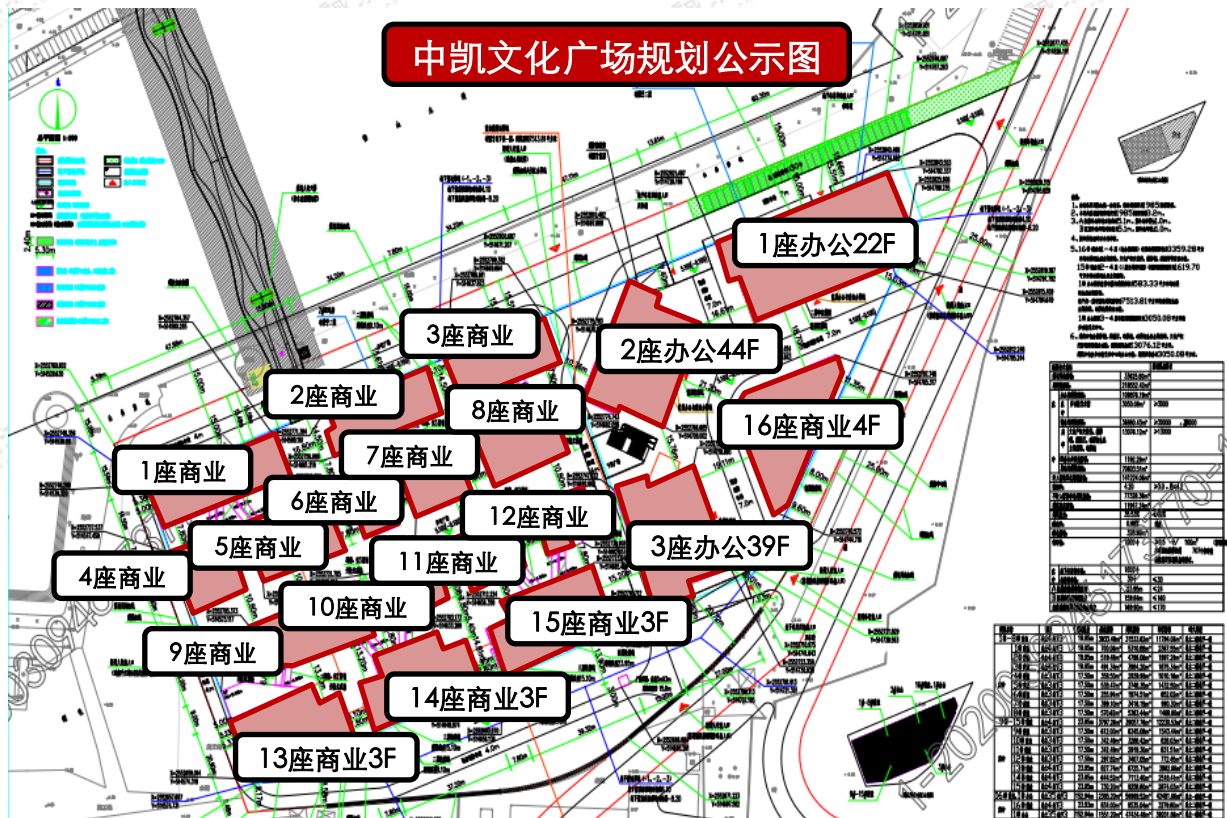
- 3月10日，干灯湖畔停工许久的中凯项目拿地十年后，即将重启归来，项目位于广东金融高新区B区A-02地块，建设规模为21855.42㎡，用地性质保持办公、商业未发生改变。
- 从整体平面图可知，项目共规划19栋楼宇，其中，3栋超高层写字楼（编号1-3座办公），层数分别为35层、44层、39层；以及16栋商业楼（编号1-16座商业），楼层分别为3-4层不等，将打造独栋多层商业组合的步行街建筑群。

项目栋数	总建筑面积	计容建筑面积	建筑高度	层数	基地面积
1#~8#商业	31533.62㎡	11794.06㎡	19.95m	4 (3) 层	3833.48㎡
9#~15#商业	39057.76㎡	12230.53㎡	23.95m	4 (3) 层	3797.26㎡
16#商业、1#办公	56969.52㎡	42481.66㎡	152.94m	35 (3) 层	2385.2㎡
2#办公	49362.9㎡	39957.31㎡	159.84m	44 (3) 层	961.2㎡
3#办公	41628.62㎡	34760.5㎡	142.34m	39 (3) 层	961.2㎡

中凯文化广场规划蓝图



中凯文化广场规划公示图



北滘新添商业综合体毗邻佛山3号线，原蚬华电器厂改造项目命名万华广场

● 3月16日，顺德拟新建一占地近4.7万㎡的商业综合体项目，备案名为万华广场，而从地图上获悉，该项目正好位于原蚬华电器制造厂所在位置，地块将通过协议出让转功能的方式转变用地功能，改造后将打造成集休闲娱乐于一体的大型商业体，为广东工业设计城、美的创新中心等高端人才提供娱乐、交流、休闲的空间。

● 根据公示，万华广场总用地面积为46665.52平方米，总计容建筑面积73034.58平方米，涵盖产权式酒店216356.23㎡和商业建面14162.89㎡。项目整体容积率为5，建筑密度为34.08%，绿地率为25%，可提供商业房源6912套。

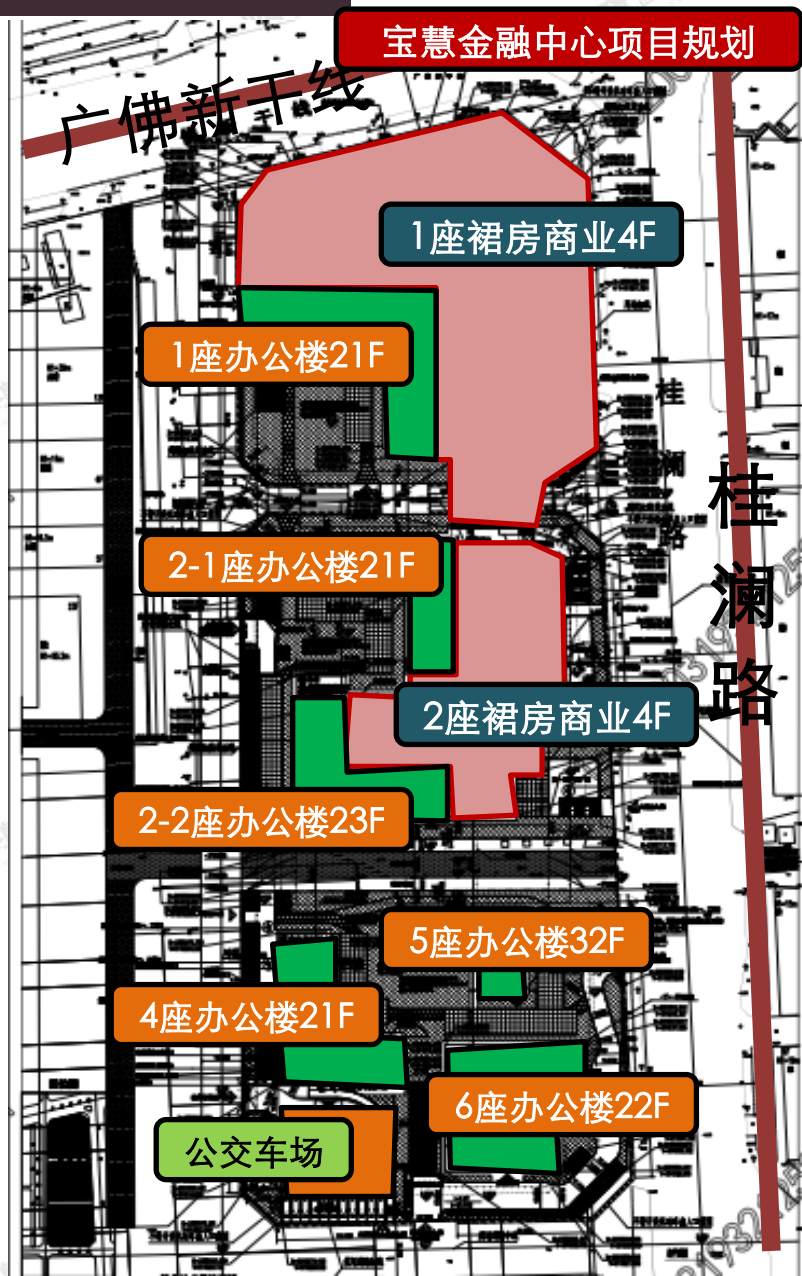
项目名称	万华广场
项目地址	顺德区北滘镇北滘居委会工业大道41号之一地块
总占地面积	46665.52㎡
容积率	5.0
总建筑面积	296327.17㎡ (其中计容建面233327.8㎡)
栋数业态组成	7座产权式酒店和11栋商业楼 产权式酒店：2/7座 (22F)、5/8座 (33F)、3/4/6座 (34F) 商业裙楼：主要为1-2层高 共6912套商业房源
业态面积	产权式酒店：216356.23㎡，商业：14162.89㎡
建筑密度	34.08%
绿地率	25%



大沥宝慧金融中心规划批前公示，将建6栋办公楼+2座商业楼

- 3月19日，南海自然资源局公示大沥广佛慧谷项目的规划，该项目备案名宝慧金融中心，从规划图来看，该项目由6座楼高21-32层的写字楼和裙房商业组成。其中，1座、2-1座、4座楼高21层，6座楼高22层，2-2座楼高23层，5座最高，为32层。
- 宝慧金融中心是广东宝力集团通过互联网+平台+产业园方式，着力打造的集总部基地、金融平台、营销平台、科研平台于一体的大型产业园综合体，是大沥镇城市中轴建设、产业平台建设的重点项目。
- 根据地块出让文件要求，地块竞得方须1年内、5年内须引进相应产业及公司，6年内宗地企业在大沥经营纳税累计超3亿等。项目的总开发投资金额不得低于16.7亿元。

项目名称	宝慧金融中心
项目位置	南海区大沥镇盐步广佛新干线与联河路交汇处
项目功能用途	商务金融用地，兼容批发零售、住宿餐饮及其他商服用地
项目规划	地上32层，地下5层
总占地面积	51369.4m ²
总建筑面积	429289.06m ²
业态规划	6栋写字楼+2座商业楼 办公楼：1座、2-1座、4座（21F） 6座（22F），2-2座（23F），5座（32F） 商业楼：1座、2座（4F）

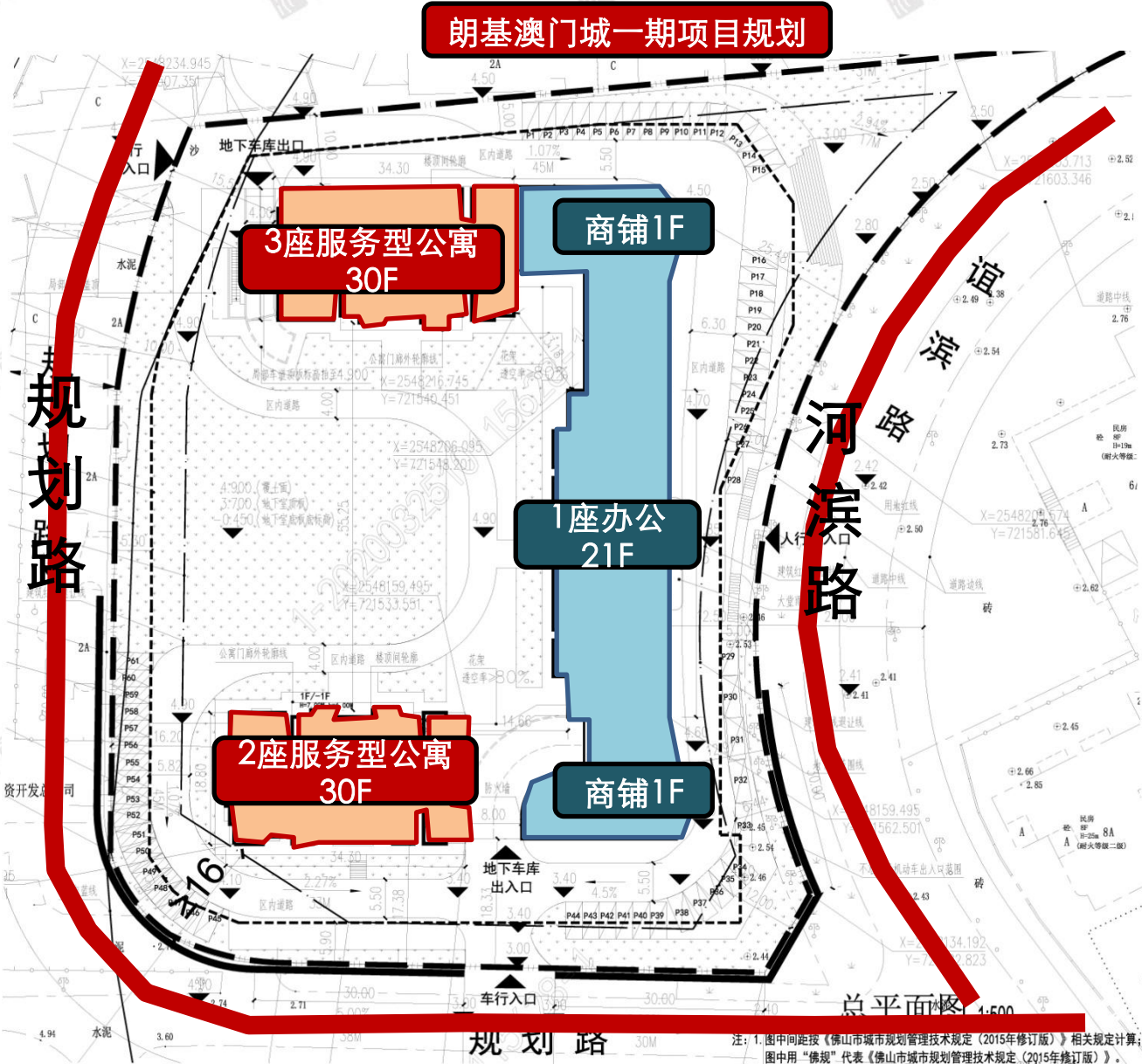


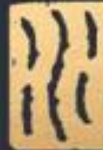


朗基澳门城项目规划出炉，将建2栋服务型公寓+1栋办公楼

- 3月25日，成都朗基拿地的澳门城项目的D区地块规划公示，从规划图来看，项目共由3栋楼宇组成，其中两栋为服务型公寓，楼高30层；还有一栋为办公楼，楼高21层，所有楼宇首层层高均为6米。
- 值得一提的是，澳门城项目是由朗基地产于19年12月以总价11604万元斩获，除了此次公开规划的国有地块D区外，整个项目还有A/B/C三宗集体建设用地用于出租，总占地逾3.67万方。按照当时的拿地条件，项目总投资额不低于人民币2.5亿元，且须引入澳门元素的产业等。

项目名称	濠莲商业大厦（朗基澳门城一期）
总占地面积	12371.35m ²
容积率	4.0
总计容建筑面积	49483.5m ²
栋数业态组成	2栋服务型公寓（30F），1栋办公楼（21F）
各业态面积	服务型公寓：33000m ² 办公楼：14720.87m ²
建筑密度	23.13%
绿地率	25.03%





公寓&商办市场

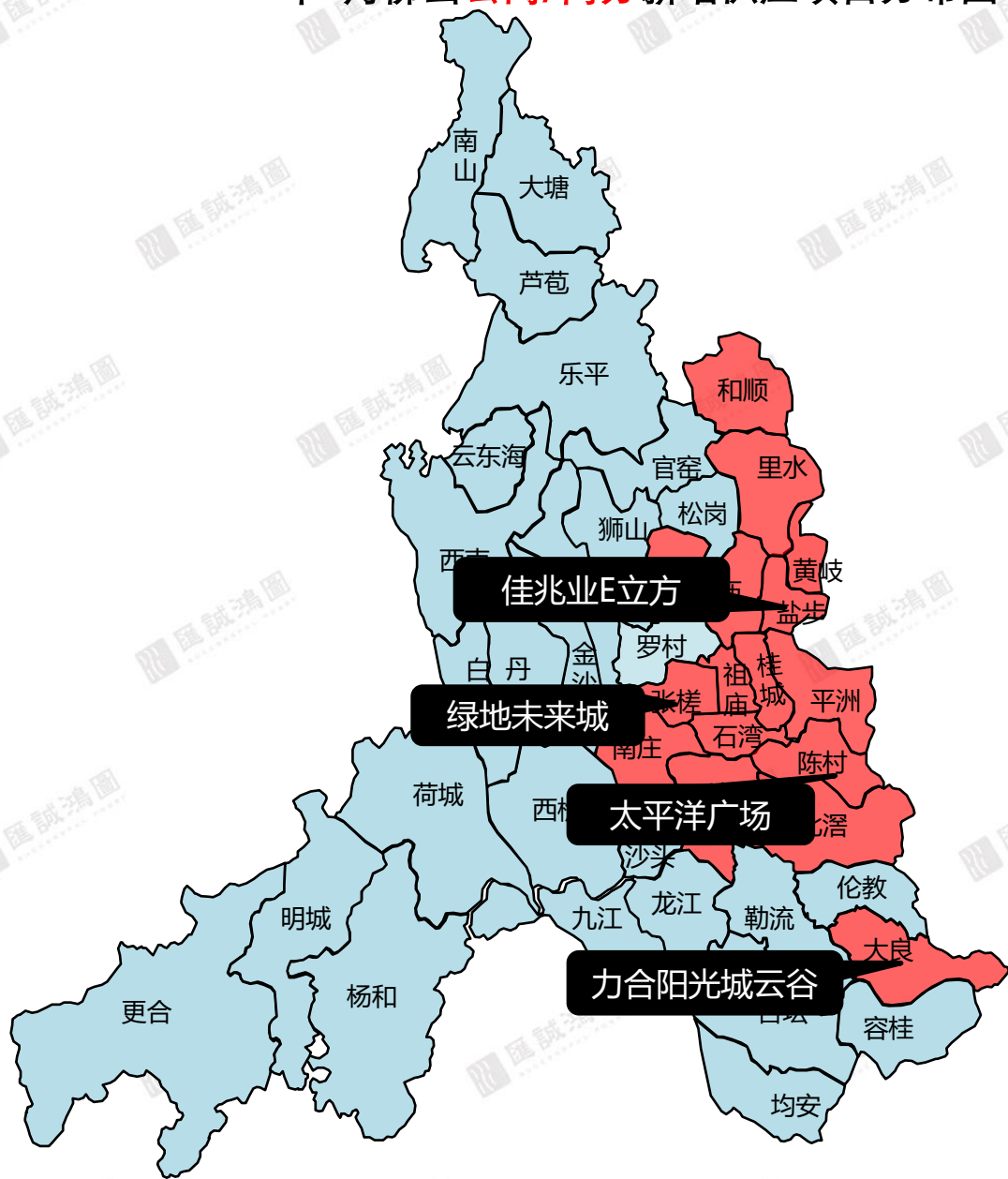
市场要点

- 多盘补货带动市场供应大增，太平洋广场成绝对主力；
- 各盘线下营销动作逐步恢复，带动全市网签量回升；
- 顺德项目交投表现相对较活跃，力合阳光城云谷加推新品去化一般；
- 供过于求态势以致公寓/商办市场去库周期持续拉长

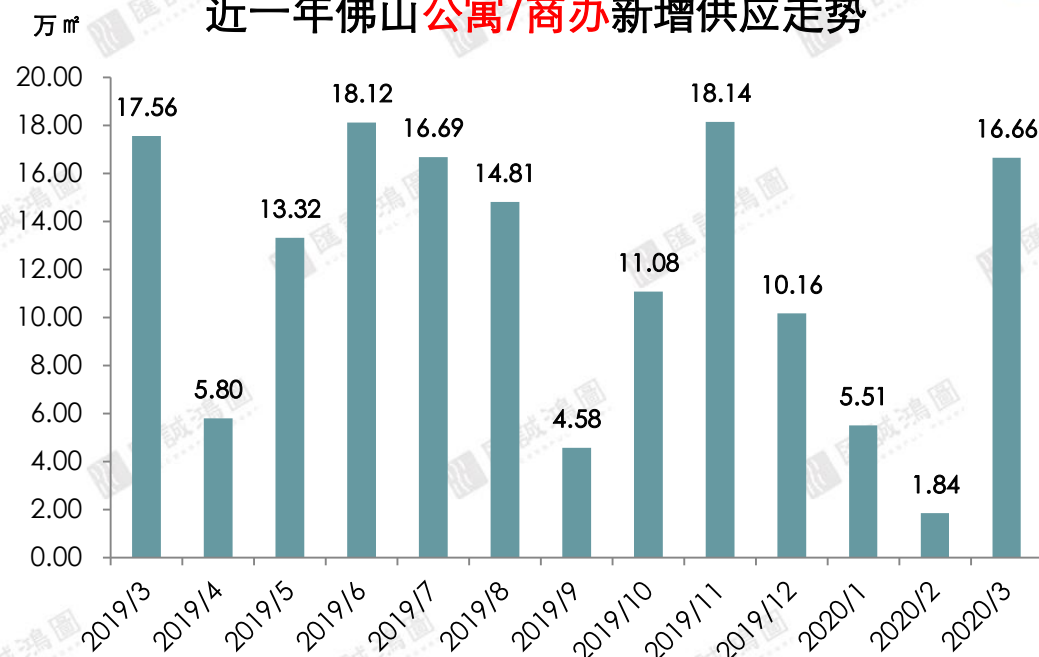
【全市供应】随佛山疫情逐渐趋弱，市场供应强势回升至高位，禅南顺均有新品补货市场，太平洋广场新增近8万方居首

SSFUL POWER

2020年3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3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	太平洋广场	1588	78195.27
2	顺德	力合阳光城云谷	883	29259.64
3	南海	佳兆业E立方	690	32521.98
4	禅城	绿地未来城	657	26648.04



【月度开盘情况】

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



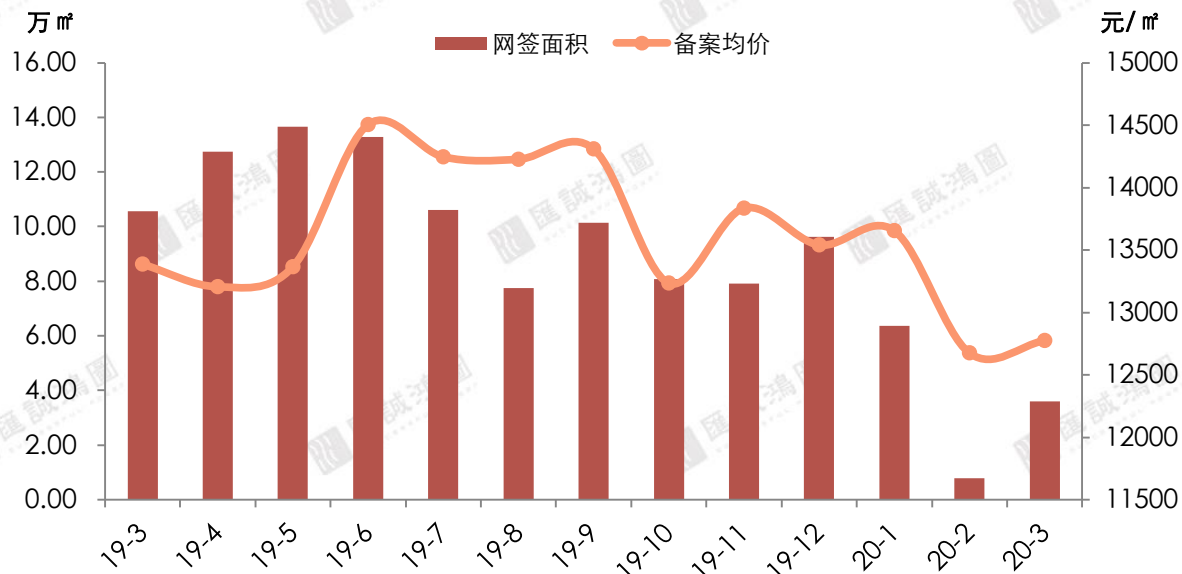
本月大良力合阳光城云谷迎来加推，因片区目前陷入价格战，客户有所分流到竞品项目，且项目整体体量过大，使得本次开盘去化情况较一般

2020年3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	大良	力合阳光城云谷	D2座 5、10、16层	26~50m ²	2020-3-11	125000元/m ² (带装修)	108	—	—	认筹99*折后99* 认购99*准签99* 一次性99	大良客户为主

【全市网签】随着复工复产的推进，各盘线下来访成交逐渐恢复，网签量虽有增加但未回升至正常水平，顺德以“量”取胜领跑位置牢固

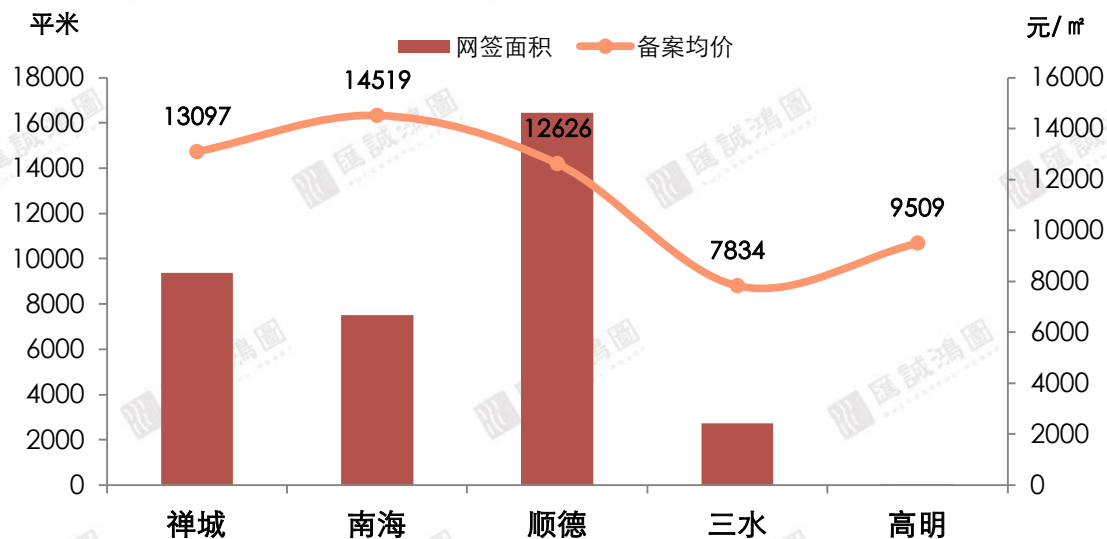
近一年佛山公寓/商办网签量价走势



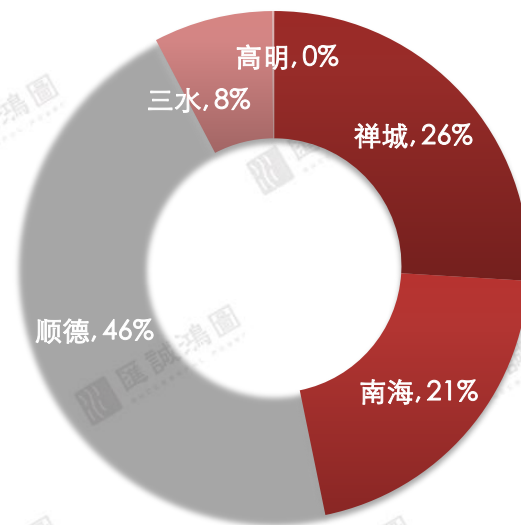
2020年3月佛山公寓/商办网签概况

数据指标	数值	环比	同比
网签套数	785套	+322%	-64%
网签面积	3.61万㎡	+357%	-66%
网签金额	4.61亿元	+360%	-67%
备案均价	12776元/㎡	+1%	-5%

3月佛山五区公寓/商办网签情况



3月佛山五区公寓/商办网签面积占比



【全市排行榜】多盘线上线营销动作同步进行，头部走量项目持续成主力，碧桂园凤凰湾近期主推住宅产品以致网签显著减少

2020年3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	顺德	龙光玖龙郡	67	2717.95	3140.97	11556
2	三水	碧桂园佛山双子星城	55	2289.65	1922.43	8396
3	顺德	力合阳光城云谷	53	1748.7	2221.66	12705
4	禅城	新鸿基泷景	51	1913.86	2411.74	12601
5	南海	第壹时区	40	3499.18	4764.92	13617
6	禅城	绿地璀璨天城	40	1620.19	2600.69	16052
7	禅城	东基童梦天下	34	1676.34	2108.90	12580
8	南海	海伦堡爱Park	20	1117.81	1496.42	13387
9	禅城	鸿翔芮丽国际	20	942.11	1465.90	15560
10	顺德	碧桂园凤凰湾	18	702.23	534.13	7606

注：统计数据不包含万科项目

LOFT&平层
LOFT
平层

② 碧桂园佛山双子星城

⑧ 海伦堡爱Park

⑥ 绿地璀璨天城

⑤ 第壹时区

⑦ 东基童梦天下

⑨ 鸿翔芮丽国际

④ 新鸿基泷景

① 龙光玖龙郡

③ 力合阳光城云谷

⑩ 碧桂园凤凰湾

【全市库存】本月全市供求比接近5:1，除南海外其他四区去化周期均有延长

SUCCESSFUL POWER

2020年3月佛山公寓/商办库存面积段套数分布

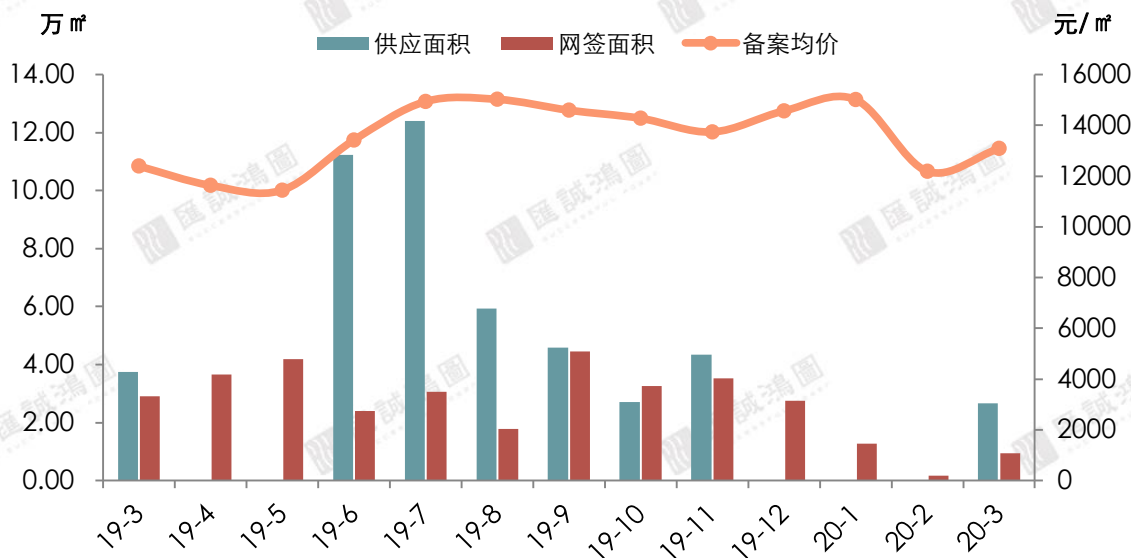
区域	30m ² 以下	30-50m ²	50-70m ²	70-90m ²	90-110m ²	110-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	去化周期 (月)	去化周期 环比
禅城	61	8116	2059	335	625	101	19	17	11333	24%	28	+34%
南海	268	7063	4473	1511	541	838	81	39	14814	31%	105	0%
顺德	744	10184	4037	1386	683	498	152	117	17801	38%	37	+29%
三水	0	1955	437	76	64	30	1	24	2587	5%	36	+18%
高明	0	275	263	103	5	0	0	0	646	1%	17	+4%
总计	1073	27593	11269	3411	1918	1467	253	197	47181	100%	43	+25%
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】区域交投量不及去年同期水平，主力项目多以低价或渠道驱动取得持续去化，城南板块新鸿基泷景领跑榜单

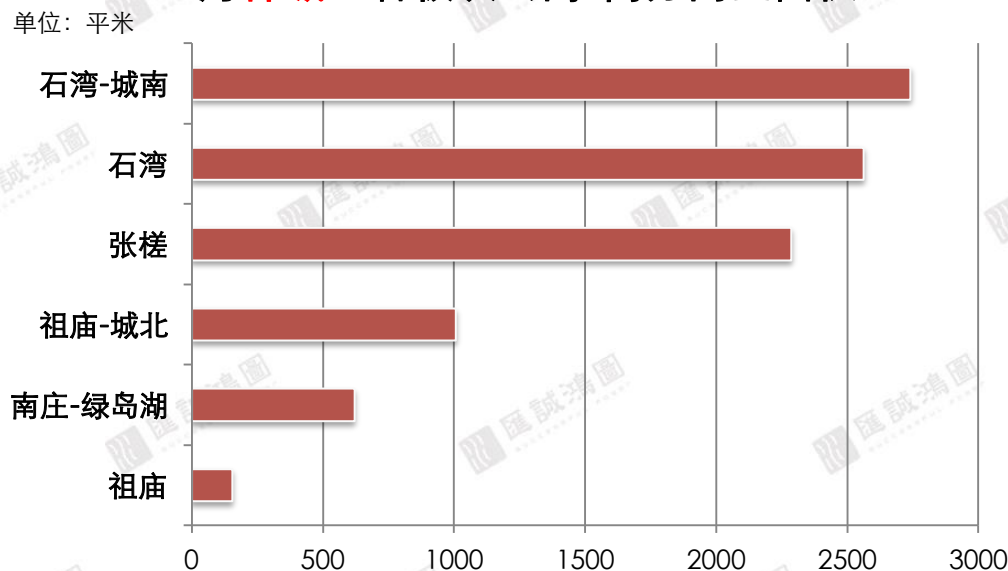
近一年禅城区公寓/商办供求价情况



2020年3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	657套	—	-27%
供应面积	2.66万㎡	—	-29%
网签套数	207套	+509%	-64%
网签面积	0.94万㎡	+495%	-68%
网签金额	1.23亿元	+539%	-66%
备案均价	13097元/㎡	+7%	+6%

3月禅城区各板块公寓/商办网签面积



3月禅城区公寓/商办网签套数TOP5

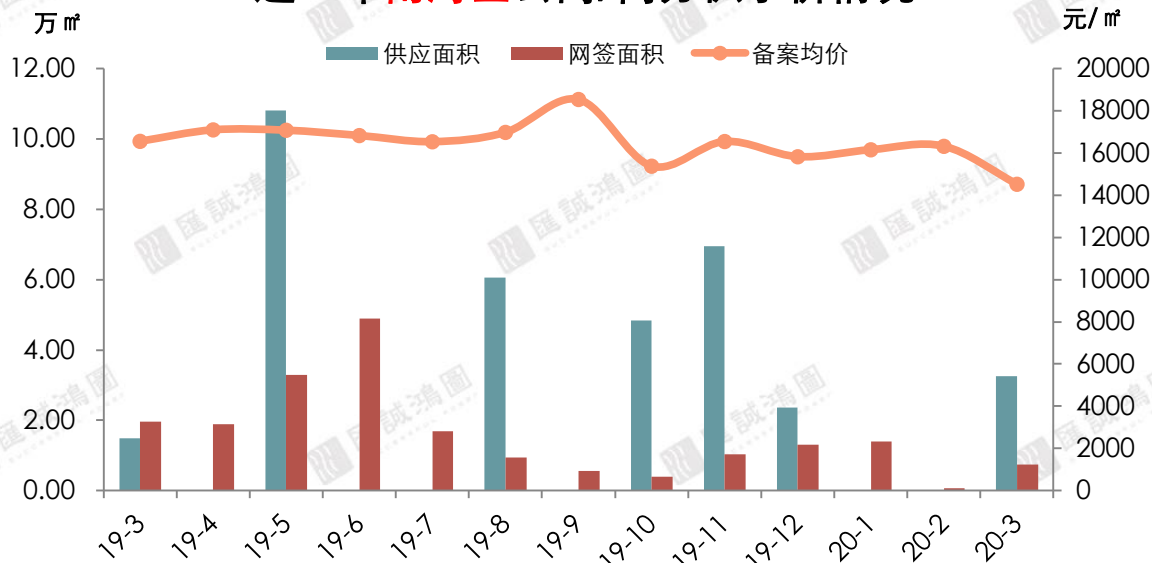
排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	石湾-城南	新鸿基泷景	51	1913.86	12601
2	石湾	绿地璀璨天城	40	1620.19	16052
3	张槎	东基童梦天下	34	1676.34	12580
4	石湾	鸿翔芮丽国际	20	942.11	15560
5	祖庙-城北	敏捷金谷国际	14	654.8	9952

(注：统计数据不包含万科项目)



【禅南顺市场-南海】区域交投量迎回暖，均价显著滑落，桂城以价换量项目表现较好，第壹时区下调价格去化不俗获持续转签

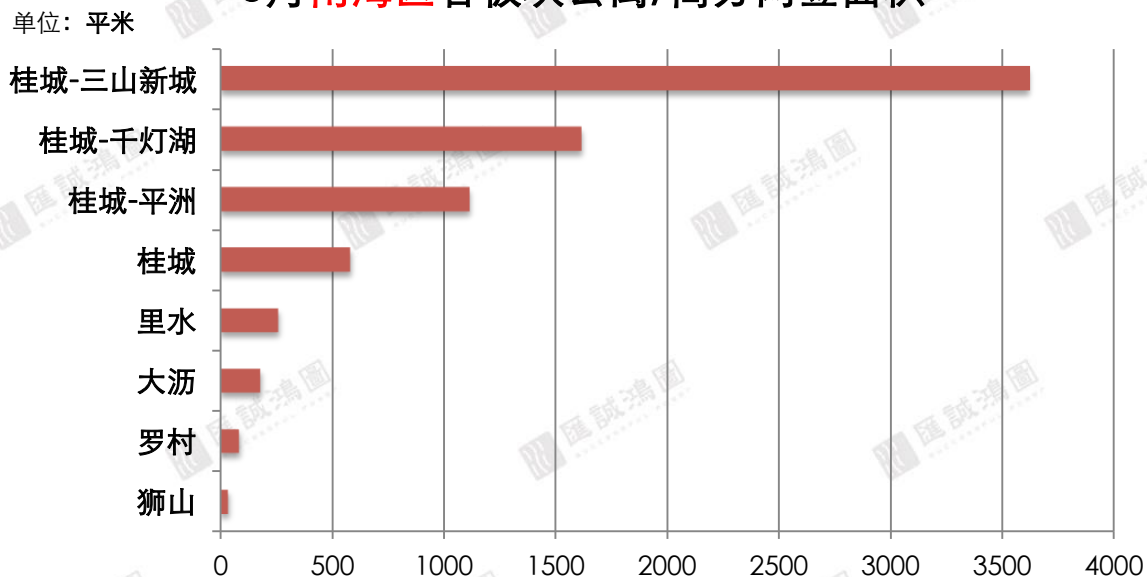
近一年南海区公寓/商办供求价情况



2020年3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	690套	—	+59%
供应面积	3.25万㎡	—	+118%
网签套数	111套	+693%	-70%
网签面积	0.75万㎡	+962%	-62%
网签金额	1.09亿元	+845%	-66%
备案均价	14519元/㎡	-11%	-12%

3月南海区各板块公寓/商办网签面积



3月南海区公寓/商办网签套数TOP5

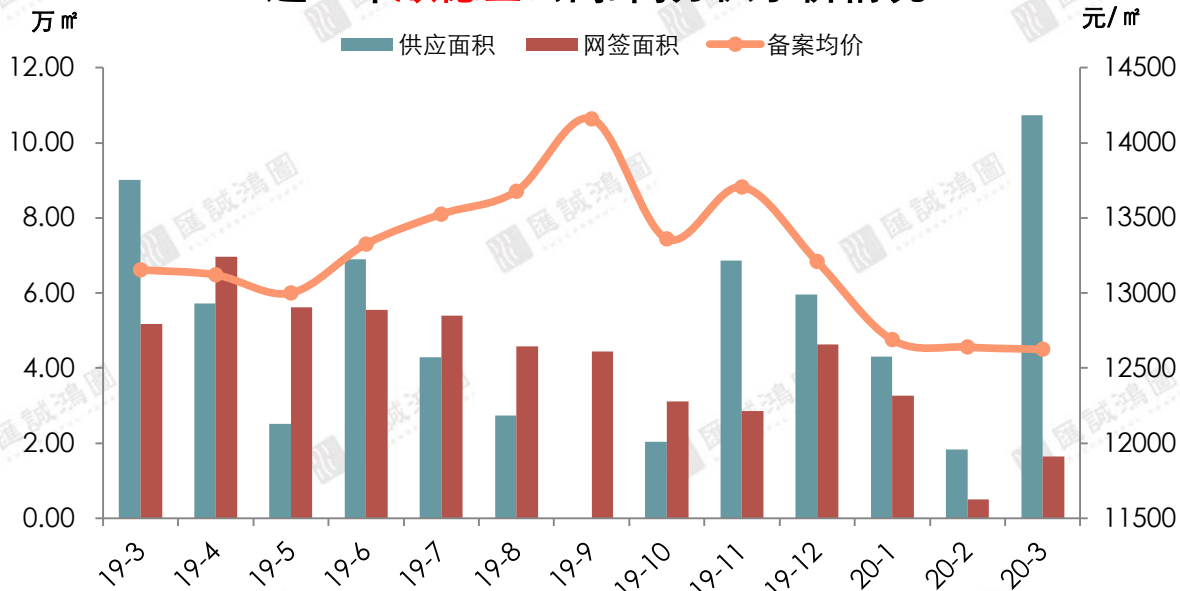
排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	桂城-三山新城	第壹时区	40	3499.18	13617
2	桂城-平洲	海伦堡爱Park	20	1117.81	13387
3	桂城-千灯湖	千灯湖C+	9	315.65	17423
4	桂城-千灯湖	保利天际	8	834.29	16333
5	里水	时代家	4	263.68	13213

(注：统计数据不包含万科项目)



【禅南顺市场-顺德】顺德供货量创近一年新高，区域部分项目以低首付低总价叠加渠道持续吸客，整体交投较集中玖龙郡、云谷两盘

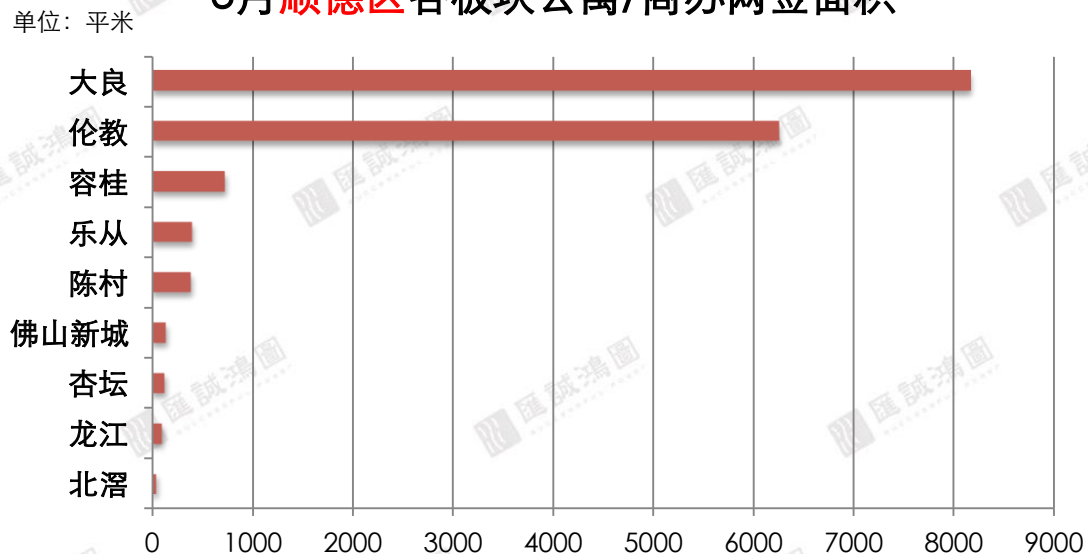
近一年顺德区公寓/商办供求价情况



2020年3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	2471套	+488%	+129%
供应面积	10.74万㎡	+482%	+19%
网签套数	406套	+217%	-63%
网签面积	1.64万㎡	+218%	-68%
网签金额	2.07亿元	+217%	-70%
备案均价	12626元/㎡	0%	-4%

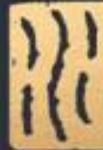
3月顺德区各板块公寓/商办网签面积



3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	67	2717.95	11556
2	大良	力合阳光城云谷	53	1748.7	12705
3	容桂	碧桂园凤凰湾	18	702.23	7606
4	大良	海珀名轩	11	520.71	13047
5	乐从	创智谷	11	410.24	10210

(注：统计数据不包含万科项目)



3

办公市场

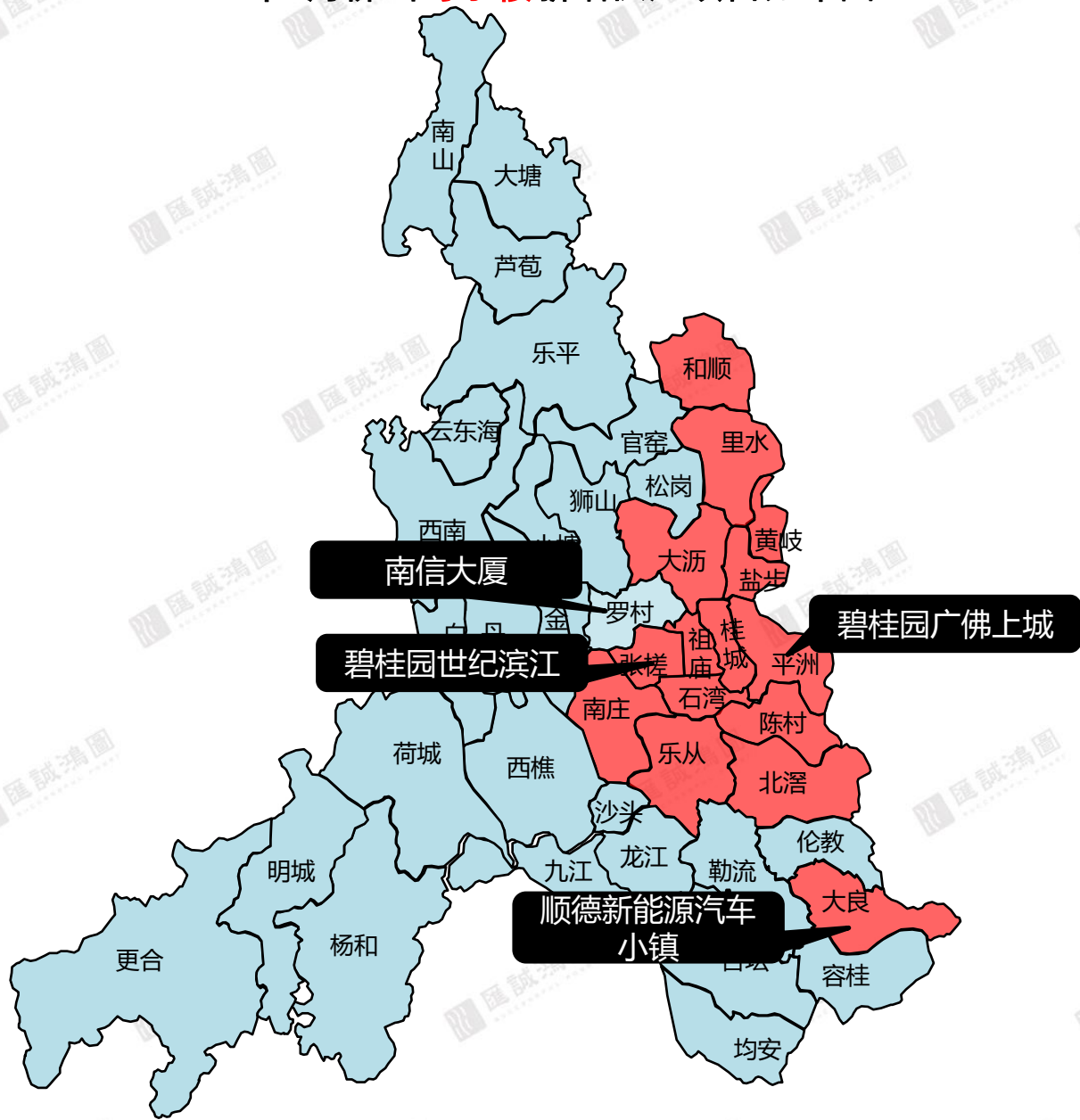
市场要点

- 碧桂园产城项目带动市场供应上行;
- 受个别项目集中释放网签影响, 全市签约量攀升至近半年高位;
- 市场交投集中南、顺两区, 产业型写字楼产品亦表现不俗;
- 全市去库周期滑落至近7年

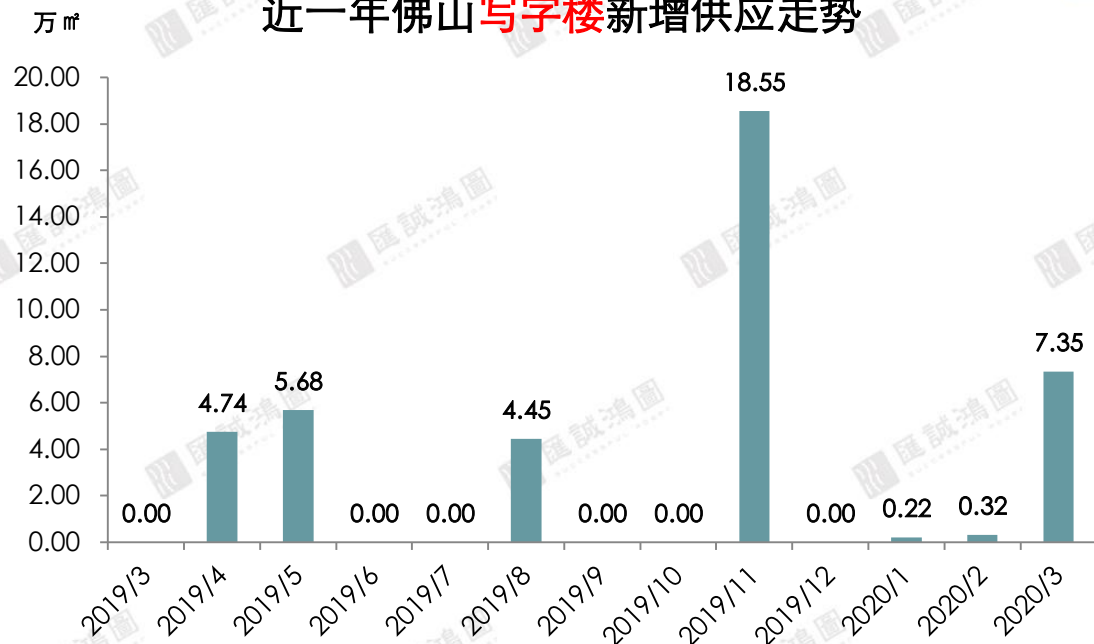
【全市供应】市场供应量攀升至高位，碧桂园产城项目成主力

SUCCESSFUL POWER

2020年3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



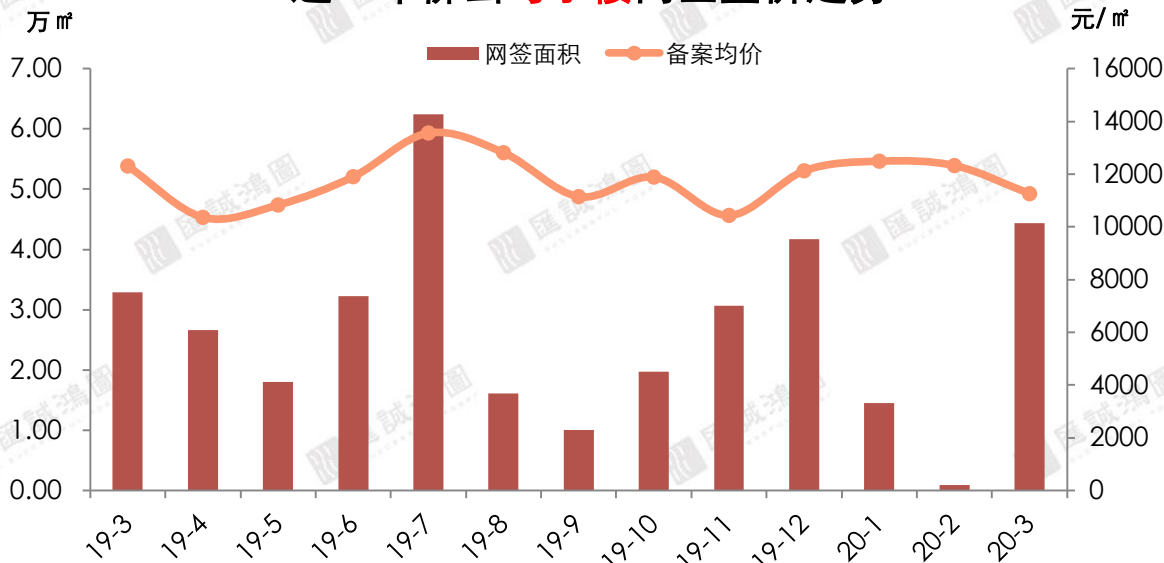
2020年3月佛山市写字楼供应情况

区域	项目名称	供应套数	供应面积 (m ²)
顺德-大良	顺德新能源汽车小镇	222	52230.41
南海-罗村	南信大厦	104	13214.26
南海-桂城	碧桂园广佛上城	12	3216.13
禅城-张槎	碧桂园世纪滨江	4	4846.01

【全市网签】受部分项目集中释放网签带动，全市网签环比量升价跌，南海占比逾六成坐稳头把交椅

SUCCESSFUL POWER

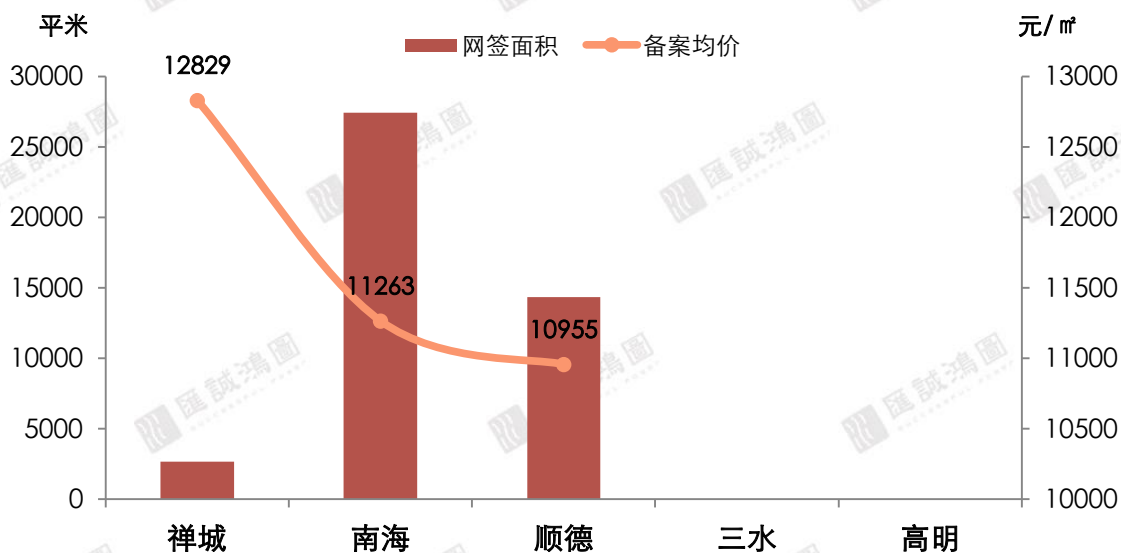
近一年佛山写字楼网签量价走势



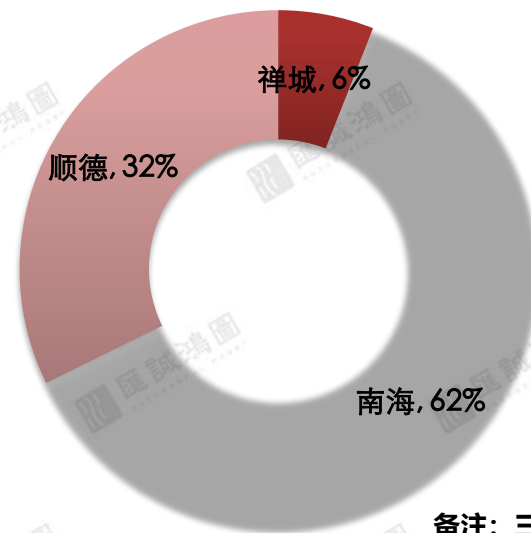
2020年3月佛山写字楼网签概况

数据指标	数值	环比	同比
网签套数	323套	+6360%	+26%
网签面积	4.44万㎡	+4663%	+35%
网签金额	4.99亿元	+4251%	+24%
备案均价	11257元/㎡	-9%	-9%

3月佛山各区写字楼网签情况



3月佛山各区写字楼网签面积占比

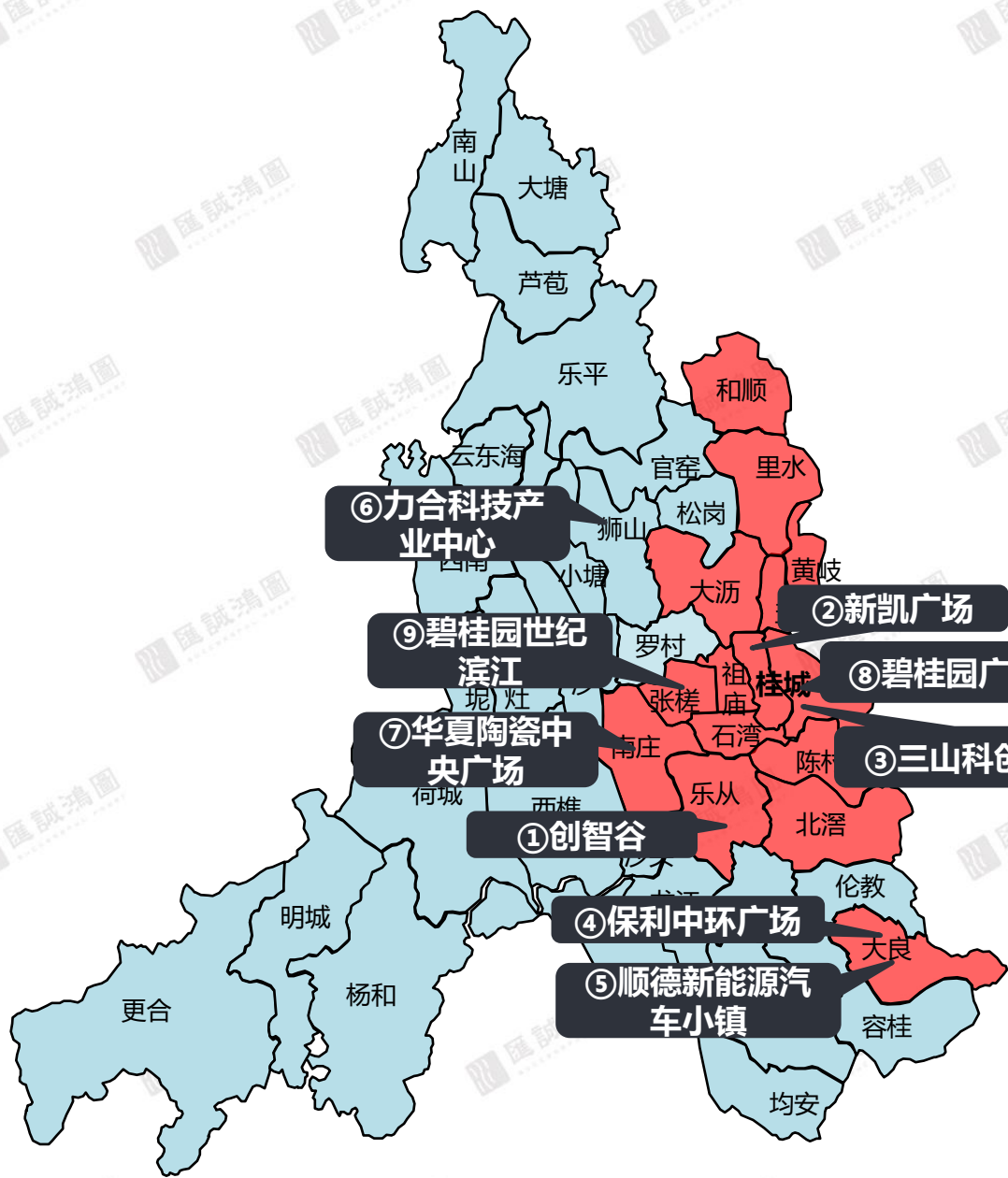


备注：三水、高明本月无办公产品成交

2020年3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	创智谷	126	7781.367	7750.56	9960
2 南海	新凯广场	54	4686.9	5738.86	12244
3 南海	三山科创中心	45	11871.16	10820.67	9115
4 顺德	保利中环广场	22	5388.14	6620.95	12288
5 顺德	顺德新能源汽车小镇	10	985.74	1165.63	11825
6 南海	力合科技产业中心	9	1853.52	2316.89	12500
7 禅城	华夏陶瓷中央广场	9	1527.5	1827.47	11964
8 南海	碧桂园广佛上城	6	851.38	813.77	9558
9 禅城	碧桂园世纪滨江	1	1127.79	1578.91	14000
10 南海	华南医博城	1	156.8	94.08	6000

注：统计数据不包含万科项目





【全市库存】禅南顺本月网签明显获增加，全市库存去化周期下滑至近7年

SUCCESSFUL POWER

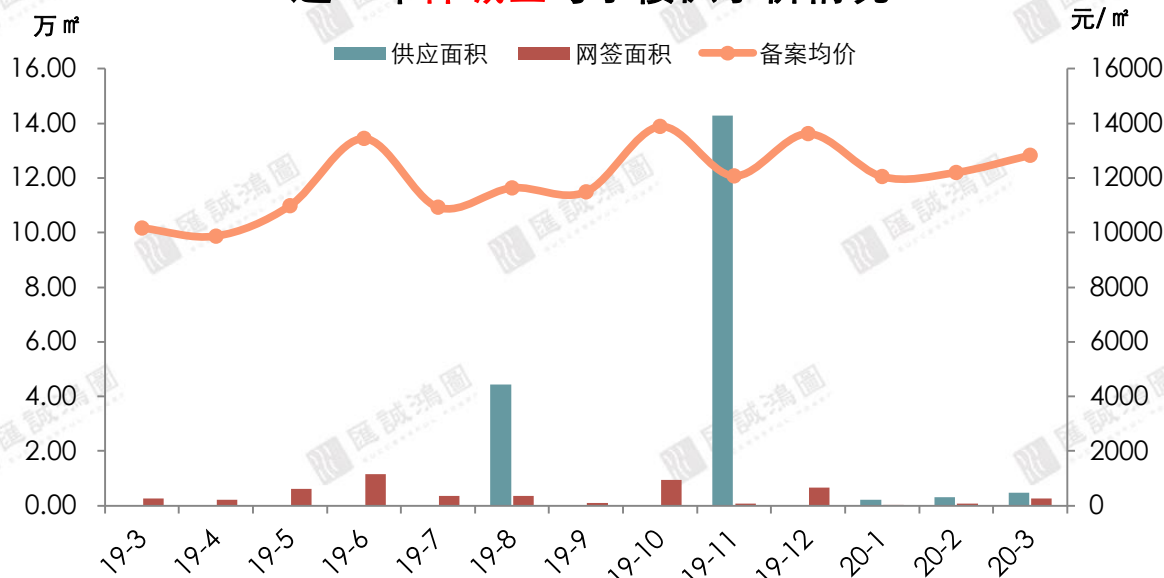
2020年3月佛山写字楼库存面积段套数分布

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(年)	去化周期环比
禅城	921	268	422	287	174	295	514	83	2964	21%	10.8	-8%
南海	2601	471	468	249	284	326	523	146	5068	36%	4.7	-28%
顺德	2191	494	524	268	881	686	797	183	6024	43%	7.9	-18%
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	5727	1236	1415	804	1341	1310	1843	420	14096	100%	6.8	-22%
占比	41%	9%	10%	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/12

【禅南顺市场-禅城】区域仅两盘获得网签，整体签约量勉强达两位数，华夏陶瓷中央广场居首，碧桂园世纪滨江独栋办公产品持续去化

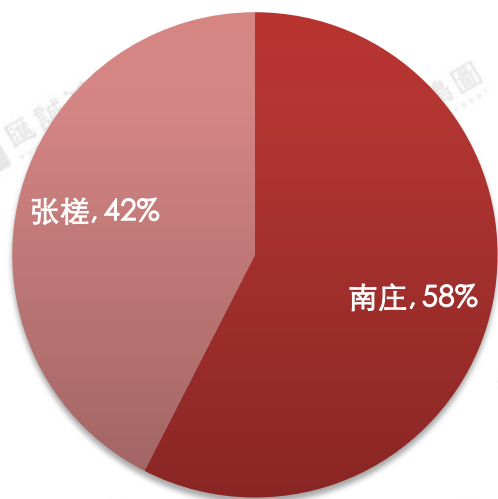
近一年禅城区写字楼供求价情况



2020年3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	4套	+33%	—
供应面积	0.48万㎡	+52%	—
网签套数	10套	+233%	-23%
网签面积	0.26万㎡	+214%	-1%
网签金额	0.34亿元	+231%	+24%
备案均价	12829元/㎡	+5%	+26%

3月禅城区各板块写字楼网签面积占比



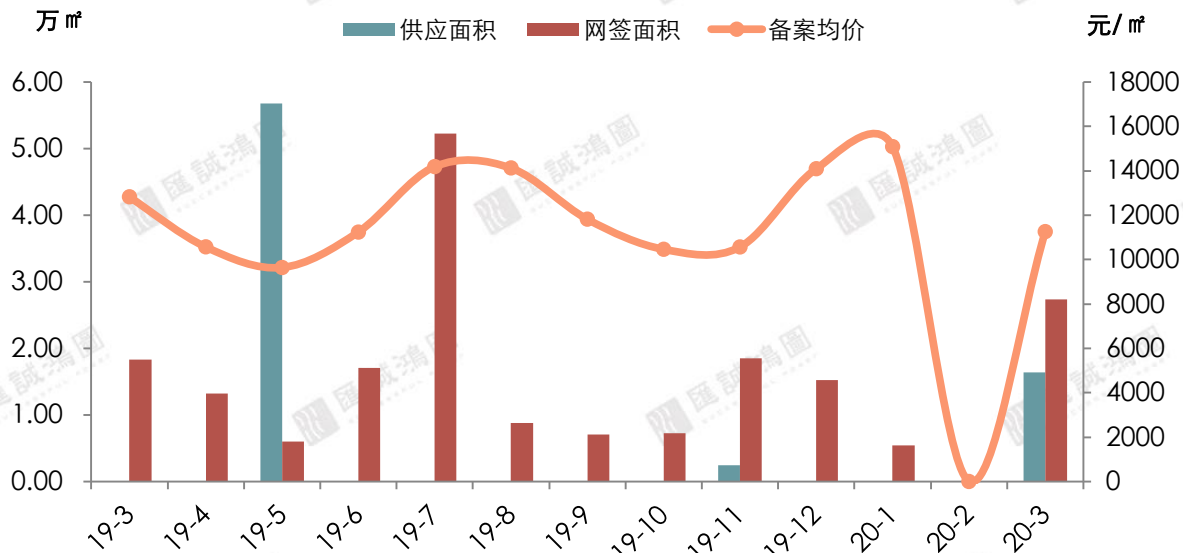
3月禅城区写字楼项目网签套数排行

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	南庄	华夏陶瓷中央广场	9	1527.5	11964
2	张槎	碧桂园世纪滨江	1	1127.79	14000

(注：统计数据不包含万科项目)

【禅南顺市场-南海】南海本月供求量均破百，甲级优质办公及产业型办公产品均有单盘支撑市场上行，新凯广场稍稍领跑

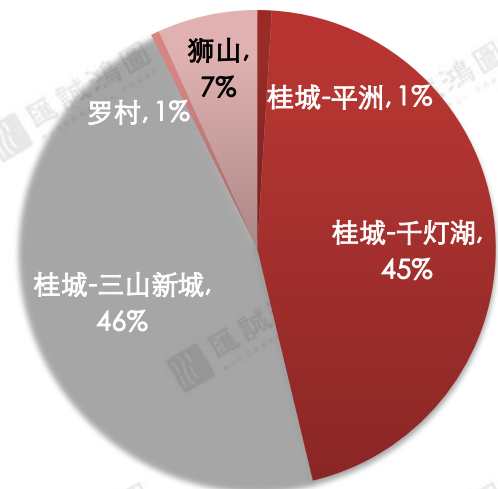
近一年南海区写字楼供求价情况



2020年3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	116套	—	—
供应面积	1.64万㎡	—	—
网签套数	153套	—	+4%
网签面积	2.74万㎡	—	+50%
网签金额	3.08亿元	—	+31%
备案均价	11263元/㎡	—	-12%

3月南海区各板块写字楼网签面积占比



3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	54	4686.9	12244
2	桂城-三山新城	三山科创中心	45	11871.16	9115
3	狮山	力合科技产业中心	9	1853.52	12500
4	桂城-三山新城	碧桂园广佛上城	6	851.38	9558
5	罗村	华南医博城	1	156.8	6000

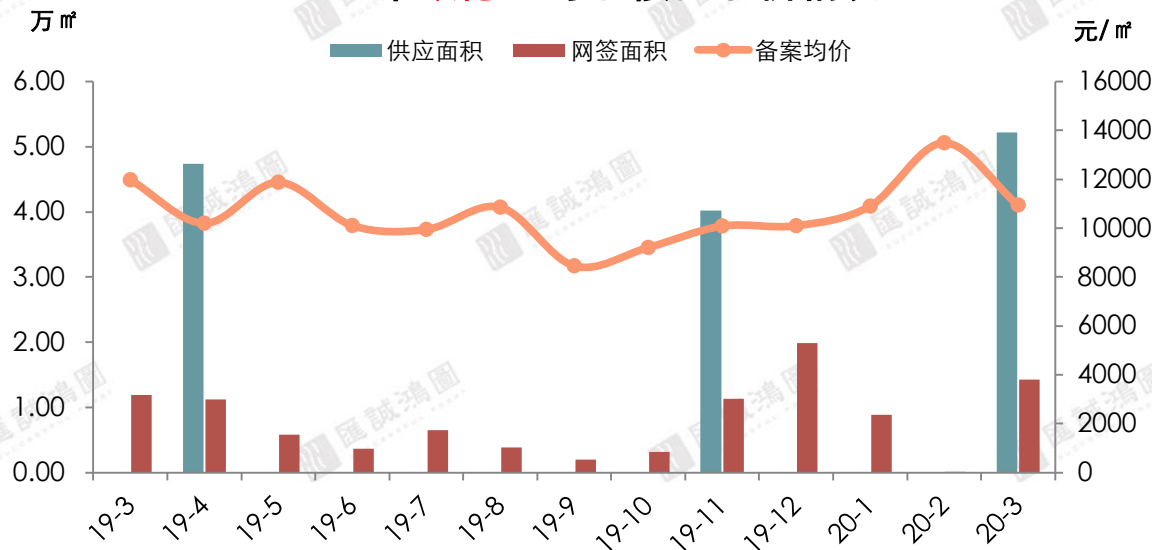
(注：统计数据不包含万科项目)



【禅南顺市场-顺德】新能源汽车小镇带动区域供应居高位，网签表现量升价跌，创智谷一枝独秀持续霸榜

SUCCESSFUL POWER

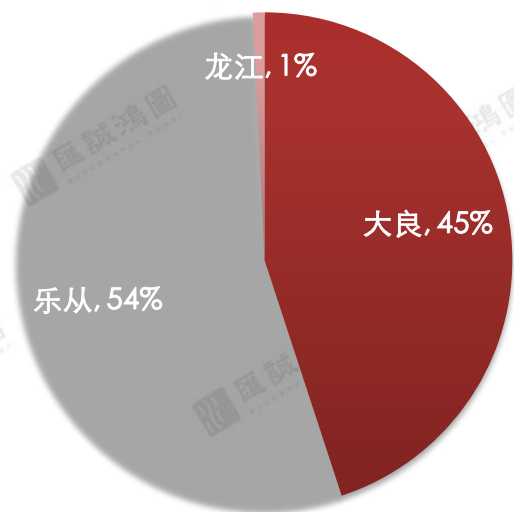
近一年顺德区写字楼供求价情况



2020年3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	222套	—	—
供应面积	5.22万㎡	—	—
网签套数	160套	+7900%	+65%
网签面积	1.43万㎡	+16241%	+21%
网签金额	1.57亿元	+13160%	+10%
备案均价	10955元/㎡	-19%	-9%

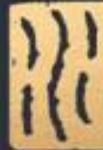
3月顺德区各板块写字楼网签面积占比



3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	126	7781.367	9960
2	大良	保利中环广场	22	5388.14	12288
3	大良	顺德新能源汽车小镇	10	985.74	11825
4	龙江	合创盈科家具材料交易中心	1	108.07	5225
5	大良	恒实置业广场	1	70.95	15419

(注：统计数据不包含万科项目)



4

商铺市场

市场要点

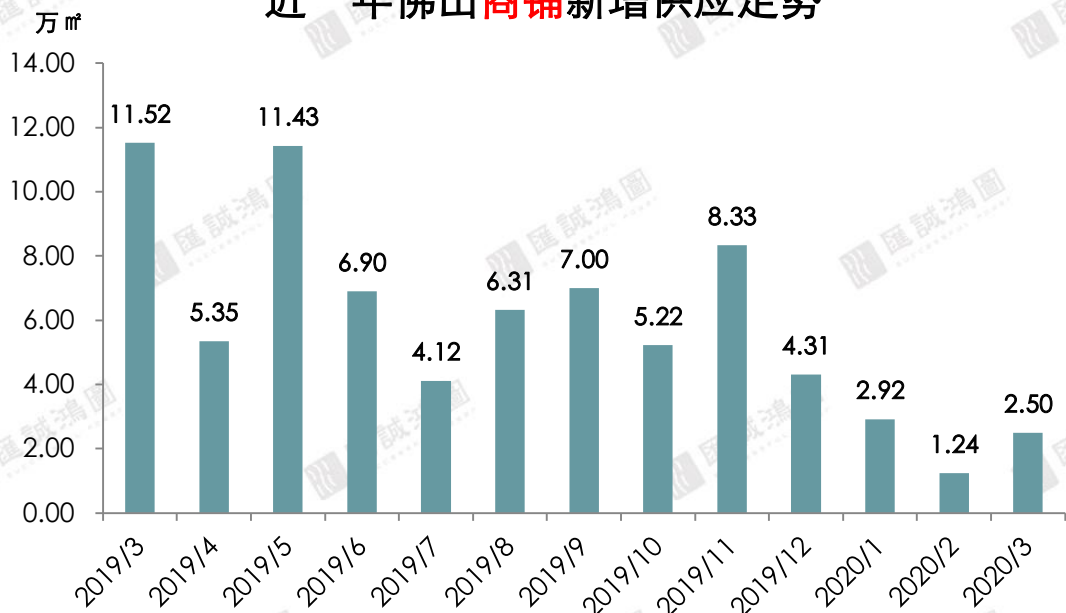
- 商铺供应小幅回升仍处低位，禅顺两区携手领跑；
- 全市交投随部分项目迎推售节点而回暖，禅南两区齐领衔；
- 低价项目成交占比持续增加，力合阳光城云谷加推表现尚可；
- 商铺交投尚未回归正常水平，全市去库周期逼近11年



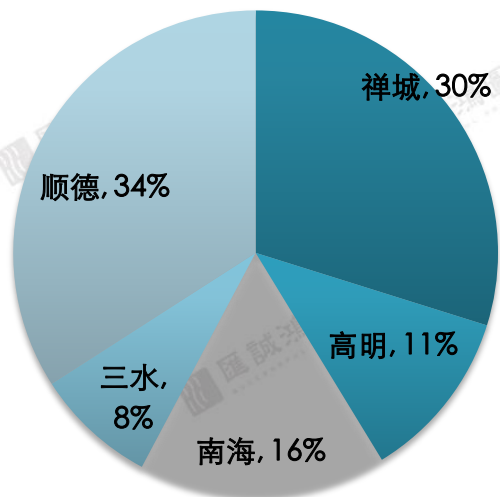
【全市供应】商铺供货止住下滑态势仍处低位，禅顺两区占比均超三成携手领跑，太平洋广场商业底商集中取证

SUCCESSFUL POWER

近一年佛山商铺新增供应走势



3月佛山五区商铺供应面积占比



2020年3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	顺德	太平洋广场	78	3730.65
2	南海	美的翰湖苑	44	2363.39
3	禅城	金茂绿岛湖	35	4386.8
4	高明	绿地熙江广场	27	1554.74
5	禅城	世茂望德	23	1129.61
6	顺德	顺德新能源汽车小镇	22	2335.97
7	顺德	金科博翠天下	22	1125.68
8	三水	恒大雅苑	21	749.1
9	南海	佳兆业E立方	19	1409.82
10	禅城	保利碧桂园天汇	12	829.6

(注：统计数据不包含万科项目)



【月度开盘情况】

SUCCESSFUL POWER



本月大良力合阳光城云谷迎商铺加推，主推31~76m²的6m层高产品，去化近五成

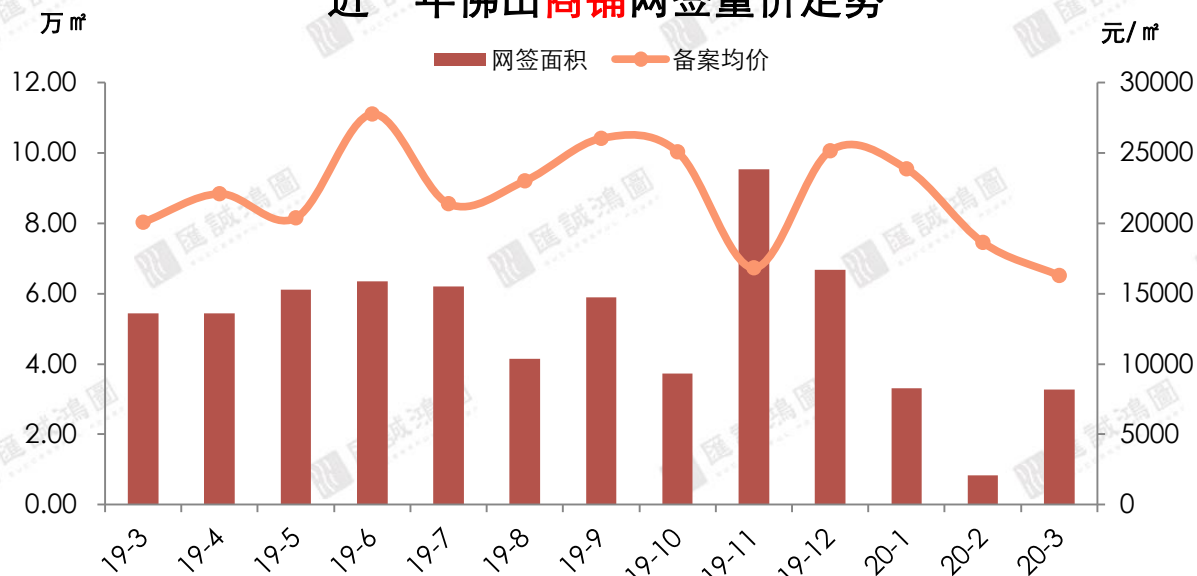
2020年3月份**商铺**开盘或加推情况（不完全统计）

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
顺德	大良	力合阳光城云谷	B4#、D3#商铺	31-76m ² , 6m层高	2020-3-28	20000-30000元/m ²	21	10	47%	筹金5万/个, 开盘享99折



【全市网签】随着部分项目陆续推售商铺，全市网签量环比增幅明显，受低价项目影响均价回落至近一年低位，禅南两区交投表现较好

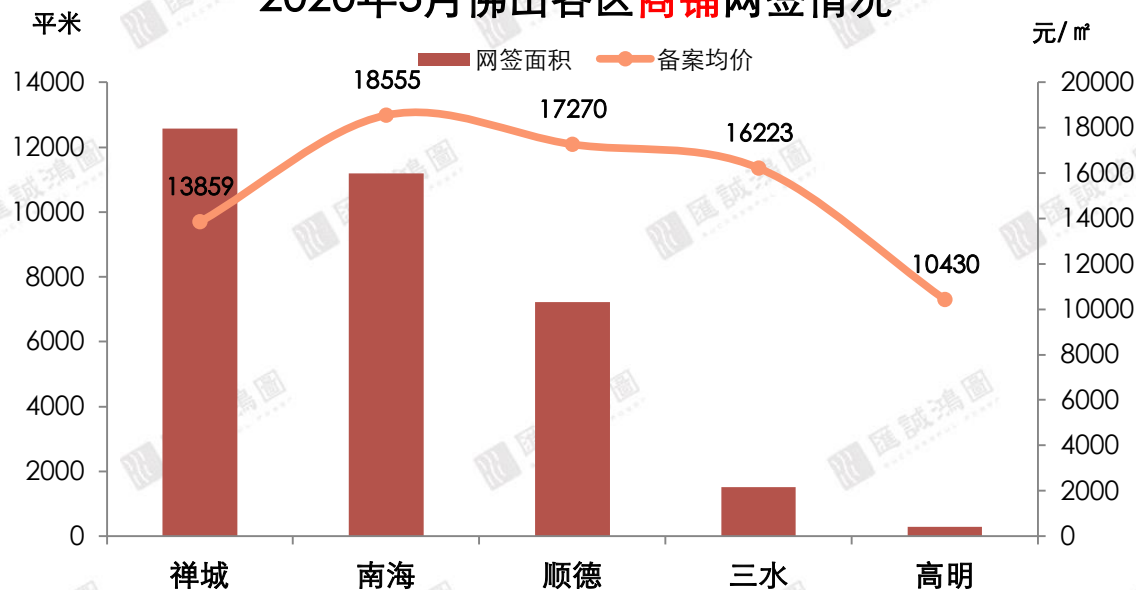
近一年佛山商铺网签量价走势



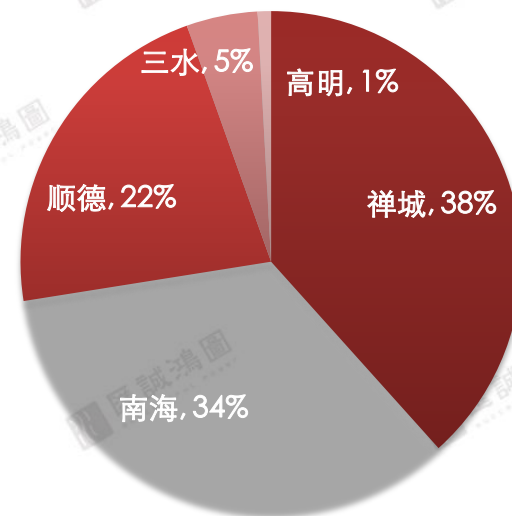
2020年3月佛山商铺网签概况

数据指标	数值	环比	同比
网签套数	381套	+401%	-56%
网签面积	3.27万㎡	+288%	-40%
网签金额	5.34亿元	+239%	-51%
备案均价	16293元/㎡	-13%	-19%

2020年3月佛山各区商铺网签情况



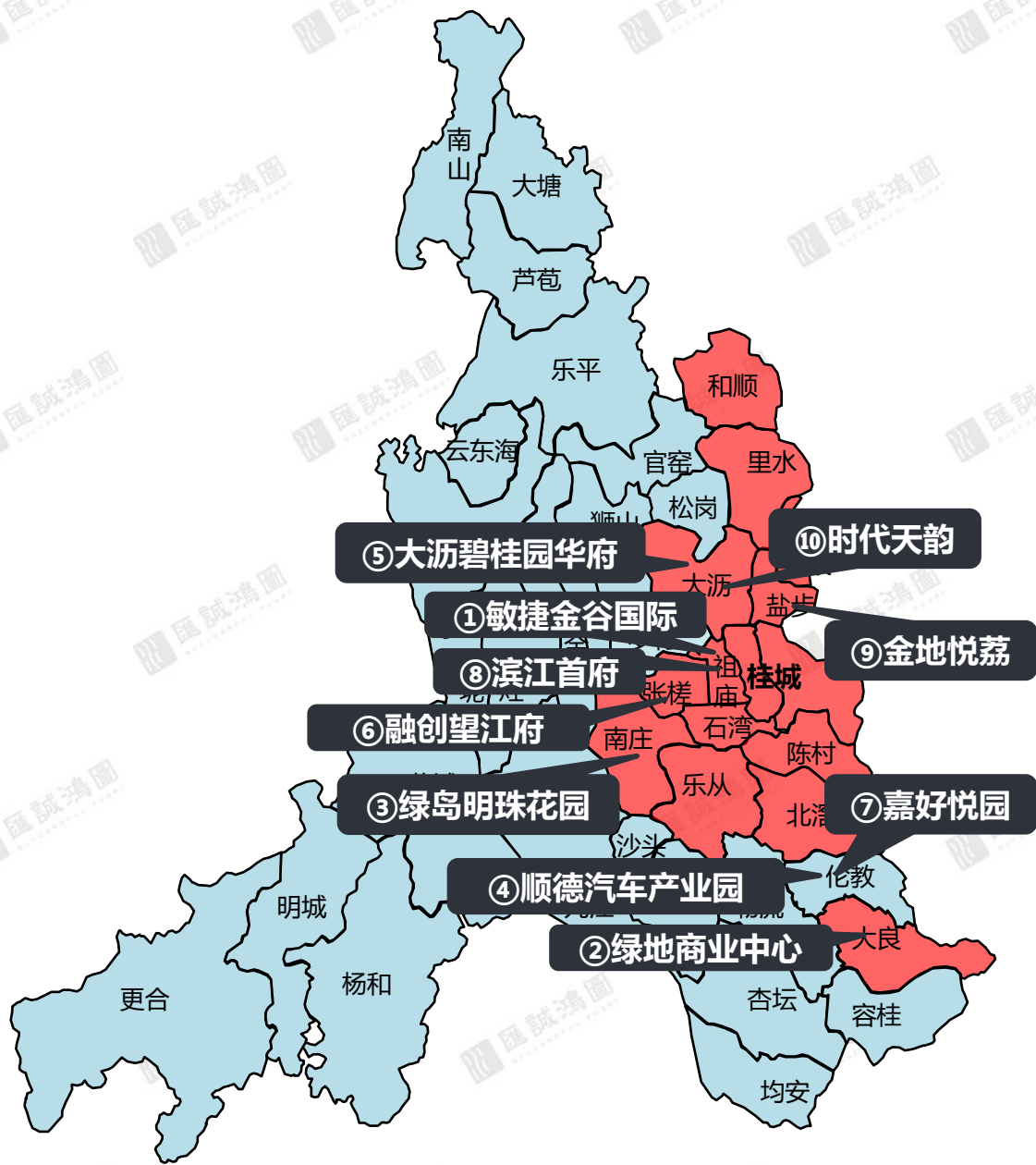
3月佛山各区商铺网签面积占比





2020年3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	41	2452.81	3101.49	12645
2	顺德	绿地商业中心	32	2311.59	4881.81	21119
3	禅城	绿岛明珠花园	26	5281.96	6734.49	12750
4	顺德	顺德汽车产业园	16	535.84	1501.96	28030
5	南海	大沥碧桂园华府	13	3152.35	3306.73	10490
6	禅城	融创望江府	13	1788.18	1541.95	8623
7	顺德	嘉好悦园	11	1082.49	1461.15	13498
8	禅城	滨江首府	10	316.15	644.34	20381
9	南海	金地悦荔	9	679.14	1007.50	14835
10	南海	时代天韵	9	571.51	1245.71	21797



注：统计数据不包含万科项目



【全市库存】

商铺交投虽迎回暖但仍未回归正常水平，全市去化周期持续上升

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

2020年3月佛山商铺库存面积段套数分布

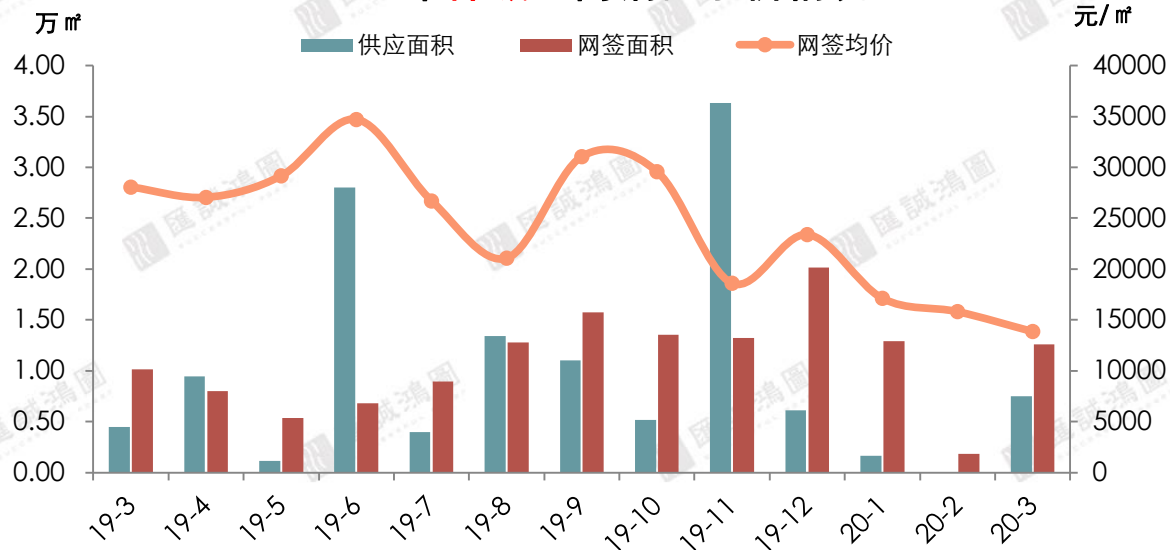
区域	20m²以下	20-50m²	50-80m²	80-120m²	120-160m²	160-200m²	200m²以上	总计	占比	去化周期 (年)	去化周期 环比
禅城	384	1760	1714	732	298	232	661	5781	12%	5.3	+3%
南海	3766	6562	6435	3233	955	518	1365	22834	47%	10.5	+6%
顺德	453	4776	3649	1776	739	424	1182	12999	27%	19.8	+22%
三水	344	1091	1361	582	197	95	230	3900	8%	9.3	+16%
高明	198	1096	968	580	167	74	194	3277	7%	7.8	+6%
总计	5145	15285	14127	6903	2356	1343	3632	48791	100%	10.6	+9%
占比	11%	31%	29%	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/12



【禅南顺市场-禅城】区域交投主力项目多以价换量，网签整体表现量升价跌，融创望江府临街大面积产品均价不足万元

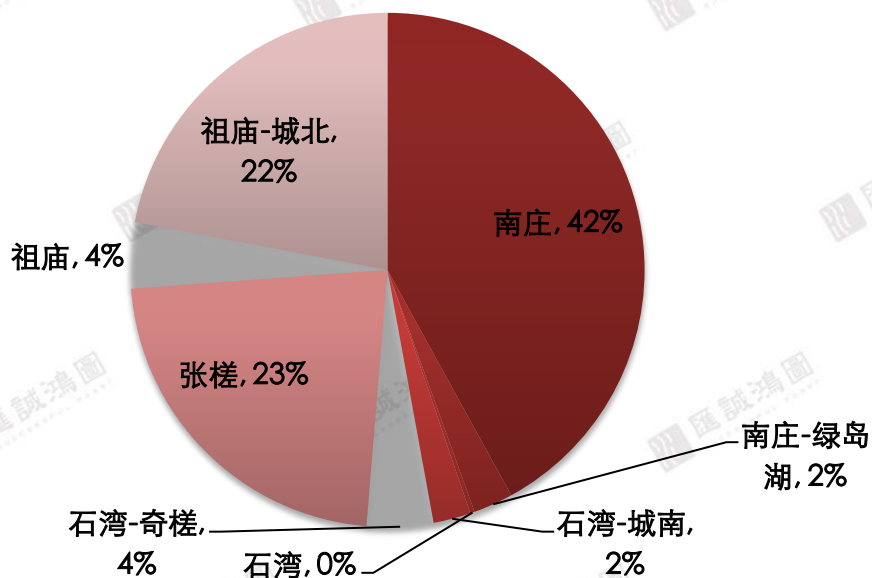
近一年禅城区商铺供求价情况



2020年3月禅城区商铺供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	94套	—	+24%
供应面积	0.75万㎡	—	+66%
网签套数	135套	+487%	-56%
网签面积	1.25万㎡	+588%	+24%
网签金额	1.74亿元	+502%	-39%
备案均价	13859元/㎡	-12%	-51%

3月禅城区各板块商铺网签面积占比



3月禅城区商铺网签套数TOP5

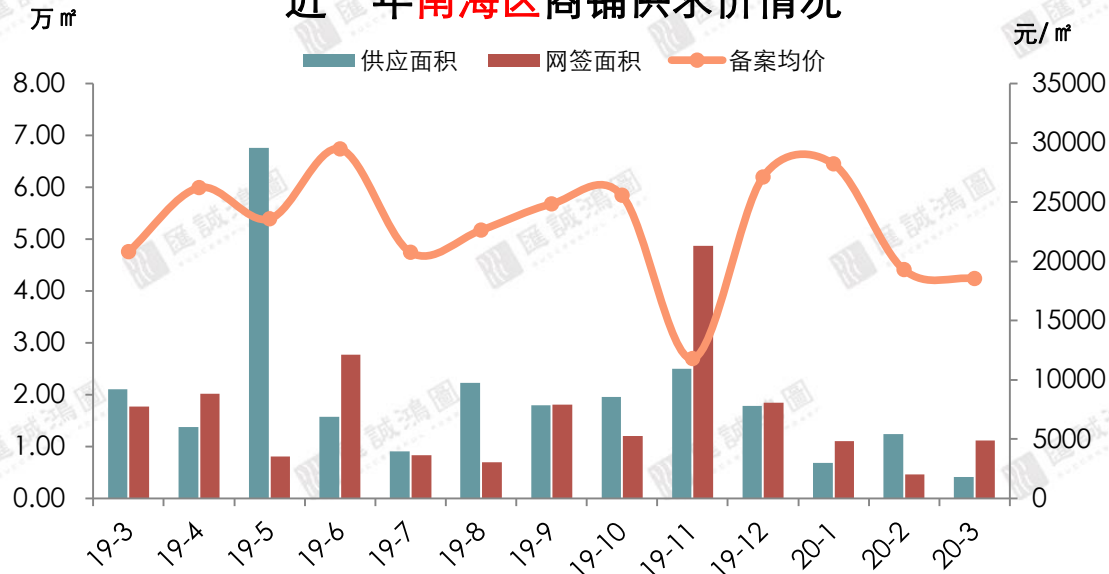
排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	祖庙-城北	敏捷金谷国际	41	2452.81	12645
2	南庄	绿岛明珠花园	26	5281.96	12750
3	张槎	融创望江府	13	1788.18	8623
4	祖庙-城北	滨江首府	10	316.15	20381
5	祖庙	碧桂园岭南盛世	9	286.41	28133

(注：统计数据不包含万科项目)



【禅南顺市场-南海】区域表现供跌需涨价平稳，大沥碧桂园华府集中签约大面积产品带动大沥网签占比超过半数

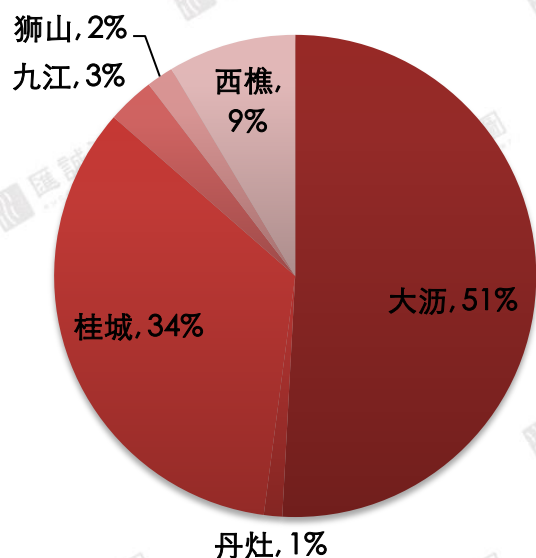
近一年南海区商铺供求价情况



2020年3月南海区商铺供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	72套	-23%	-36%
供应面积	0.41万㎡	-67%	-80%
网签套数	118套	+269%	-41%
网签面积	1.12万㎡	+140%	-37%
网签金额	2.07亿元	+131%	-44%
备案均价	18555元/㎡	-4%	-11%

3月南海区各板块商铺网签面积占比



3月南海区商铺网签套数TOP5

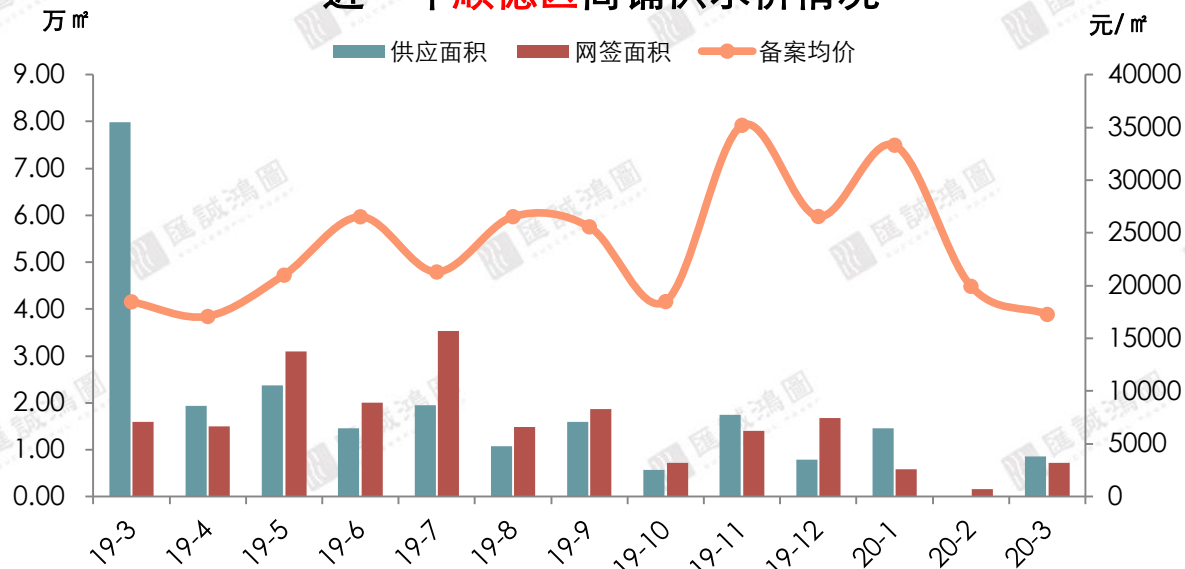
排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	备案均价 (元/㎡)
1	大沥	大沥碧桂园华府	13	3152.35	10490
2	大沥	金地悦荔	9	679.14	14835
3	大沥	时代天韵	9	571.51	21797
4	桂城	灯湖华府	6	243.19	40341
5	西樵	樵岭国际	5	762.4	14226

(注：统计数据不包含万科项目)



【禅南顺市场-顺德】本月部分项目加推及持销去化向好，区域交投量迎显著增加，大良镇街网签占比近七成，绿地商业中心夺魁

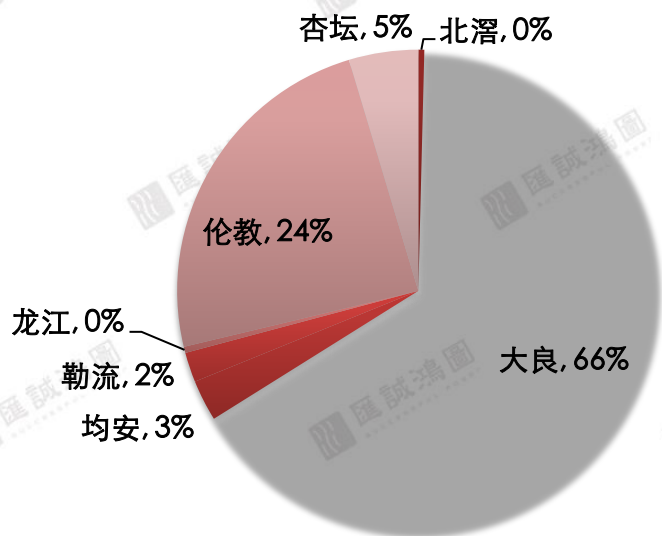
近一年顺德区商铺供求价情况



2020年3月顺德区商铺供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	143套	—	-88%
供应面积	0.85万㎡	—	-89%
网签套数	94套	+623%	-57%
网签面积	0.72万㎡	+343%	-55%
网签金额	1.25亿元	+284%	-58%
备案均价	17270元/㎡	-13%	-6%

3月顺德区各板块商铺网签面积占比



3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	32	2311.59	21119
2	伦教	顺德汽车产业园	16	535.84	28030
3	伦教	嘉好悦园	11	1082.49	13498
4	大良	顺德新能源汽车小镇	7	591.4	12602
5	杏坛	碧桂园美的水木清华	6	336.19	13624

(注: 统计数据不包含万科项目)

结语



商业市场线下营销已逐步恢复，整体交投并未有太大触动，且商业产品存量远大于市场客户的需求量，销售压力持续处高位；

公寓/商办方面：各盘均已重启线下营销，部分项目推出低首付低总价、一口价/特价单位等持续吸客，但对成交促进有限，市场交投仍集中头部项目，力合阳光城云谷本月推新累计去化尚可；

写字楼方面：市场整体而言表现平淡，部分项目集中释放网签，带动全市签约量大幅增加，然而库存高企叠加新品不断补充，造成市场去化压力不减；

商铺方面，随着部分项目迎推售节点或持销表现向好，市场交投活跃度有所回升，禅南顺低价项目持续成主力，力合阳光城云谷加推表现中规中矩。

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