

招商依云国际



星耀101



亿能大厦



富弘广场



星光广场



# 佛山区域商业地产市场简报

JANUARY BRIEFING

2014年1月1日-2014年1月31日

导读：整体表现遇冷，但土地成交依然火爆。

佛山中原地产代理有限公司

FOSHAN CENTALINE PROPERTY AGENCY LIMITED

研究中心

RESEARCH CENTER

## 本报告申明

本报告数据来源于佛山市国土资源局、住房建设局及佛山中原数据库，由于统计存在一定偏差与滞后性，故仅供参考，最终数据以各政府部门公布为准。报告中的信息或所表达的意见不构成任何投资买卖建议。本报告版权归佛山中原地产代理有限公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。



《佛山中原商业地产 1 月简报》

撰写团队：佛山中原研究中心

联系地址：佛山市禅城区城门头西一号环球国际广场 1606

联系电话：0757-82625583

## 目录

一、本月概况.....	4
二、本月资讯.....	5
1.1 宏观信息 .....	5
1.2 市政建设 .....	6
1.3 市场信息 .....	7
三、本月商服用地动态 .....	9
四、本月商业地产供应情况 .....	12
五、本月商业地产成交情况 .....	14



## 一、本月概况

**市场概述：**本月整个商业市场表现乏力，但土地成交依旧火爆。一级土地市场成交火爆，开发商拿地热情持续。全市新增供应产品结构调整有所调整，整体延续平淡态势。二级市场本月整体表现遇冷，出现较大幅度下滑，成交相对乏力。展望来年二月行情，受春节长假传统淡季影响，预计整个商业市场将会持续下滑。

**商服用地市场：**本月佛山大型商服用地市场供求不一。土地成交持续火热，主要是承托上月供应旺盛态势，成交达十七宗，合计 1463207.13 m<sup>2</sup>，开发商拿地热情不减。供应方面，政府放缓推地节奏，共十宗，合计 295773.43 m<sup>2</sup>，但不乏中心区域优质地块，且纯商服用地供应有所增多。

**商业预售市场：**本月商业市场新增供应表现各异。进入 1 月传统淡季，整体供应维持上月的较淡行情，推货节奏持续放缓。商铺市场持续回调，但集中式商业相较以往有所增加。商务公寓市场供应以小面积产品为主，均来自南海九江项目。写字楼市场以整层或半层推出居多，供应相对平稳。

**商业成交市场：**本月佛山商业市场整体成交黯淡。根据佛山四区网签数据统计（高明区因网站问题没有成交数据），本月成交 1144 套，环比下跌 33%；成交面积 67264.83 m<sup>2</sup>，环比下跌 38%；均价 18605 元/m<sup>2</sup>，环比上升 36%，总体呈现“量跌价升”。区域成交看，仅禅城表现理想，其余区域均有较大幅度下滑。

## 二、本月资讯

### 1.1 宏观信息

#### 1) 制造业PMI指数51%

中国物流与采购联合会、国家统计局服务业调查中心 1 日发布的数据显示，2013年12月份中国制造业采购经理指数PMI为51%，比上月回落0.4个百分点，这是该指数自2013年6月以来首度出现回落。（来源：佛山日报 时间：2014年1月2日）

#### 2) 汇丰PMI降至50.5

汇丰银行 2 日发布的数据显示，经季节性调整后汇丰中国采购经理人指数（PMI）2013年12月份数值为50.5，与此前发布的预览值相同，略低于上月50.8的水平。（来源：佛山日报 时间：2014年1月3日）

#### 3) 广东GDP破6万亿

广东省发改委最近披露的数据称，预计2013年广东将成为中国首个GDP破6万亿元的省份，也将首次突破1万亿美元，GDP增长将达8.5%。不过，发改委披露的数据显示，广东仅广深莞佛四市的GDP即占全省的70%，粤东西北地区发展相对滞后。（来源：南方都市报 时间：2014年1月3日）

#### 4) 上月我国CPI 同比涨2.5%

国家统计局9日发布报告，2013年12月份，全国居民消费价格总水平（CPI）同比上涨2.5%，涨幅比上月回落0.5个百分点。（来源：佛山日报 时间：2014年1月10日）

#### 5) 2013年佛山CPI 同比上涨2.5%

国家统计局佛山调查队昨天公布的数据显示，2013年12月，佛山市居民消费价格总水平（CPI）同比上涨2.5%，涨幅比2013年11月回落0.2个百分点，全年同比上涨2.5%。（来源：佛山日报 时间：2014年1月15日）

#### 6) 2013年我国GDP增7.7%

国家统计局20日发布数据，2013年中国国内生产总值为568845亿元，按可比价格计算比上年增长7.7%，增速与上年持平。（来源：佛山日报 时间：2014年1月21日）

### 7) 2013年广东GDP增8.5%

广东省统计局昨日发布的数据显示，经国家统计局初步核定，2013年广东实现地区生产总值62163.97亿元，按6.1928的年均汇率计算，全年地区生产总值达10038亿美元，按可比价格计算，同比增长8.5%。（来源：佛山日报 时间：2014年1月21日）

### 8) 2013年佛山GDP同比增长9.9%

2013年佛山GDP达到7010亿元，同比增长9.9%；增速比2012年增加了1.7%。（来源：南方都市报 时间：2014年1月24日）

### 9) 美联储月度购债再削100亿美元

美国联邦储备委员会29日宣布，由于美国经济继续改善，将从2月开始再削减月度资产购买规模100亿美元。（来源：佛山日报 时间：2014年1月31日）

## 1.2 市政建设

### 1) 南海西部将崛起佛山文旅街

西樵山周边将崛起佛山“文旅街”！昨日，南海召开西翼片区分区规划深化研讨会，公布在定位“岭南文旅第一极”的基础上，南海西翼再添佛山层面定位：“佛山文旅绿芯”，并提出打造佛山“文旅街”。（来源：佛山日报 时间：2014年1月3日）

### 2) 禅城南海三水今日“桃园三结义”

今日，禅城、南海、三水将“桃园三结义”，签署合作框架协议，共同推进佛山高新区发展。南都记者获悉，三区将建立联席会议及工作协调机制，成立基础设施、产业发展和公共服务三个专责小组。而在未来三年内，在佛山高新区核心园区将形成联通三区的“四纵六横”10条主骨干路网。（来源：南



方都市报 时间：2014年1月3日

### 3) 南海高新区总体规划公布

继上周与禅城、三水两园签订合作框架协议后，6日，南海高新区向媒体公布了《南海高新技术产业开发区总体规划（2011~2020）》，对未来10年南海高新区的发展做出总体部署：近期实现“一核、两镇、三纵、四横、五城、六湖、十园”的空间结构，最终打造中国“制造业”城市创新的先锋地区。

（来源：佛山日报 时间：2014年1月8日）

### 4) 禅城今年再投30亿修路

2014年，禅城区将投资30亿元进行交通建设，主要将新建道路打通与顺德、南海等周边区域的路网联系，同时还将提升卫国路等10条老城区道路，提升禅城交通通达能力。（来源：佛山日报 时间：2014年1月14日）

### 5) 中德工业服务区总体规划公布

《佛山中德工业服务区发展总体规划(2013-2030年)》日前获省委省政府批复，昨日佛山新城管委会召开媒体见面会解读这一规划，规划将中德工业区划为3个发展阶段，最终在2030年之前，将中德工业服务区建设成以工业服务业为主导的产业高地。（来源：南方都市报 时间：2014年1月17日）

## 1.3 市场信息

### 1) 元旦假期短 商场人流旺

昨日是元旦，由于只放假一天，佛山市民多选择在本地购物，带旺佛山本地各大商场人气。为了吸引市民，各大商场也使出了浑身解数，部分商场货物甚至低至1折。（来源：佛山日报 时间：2014年1月2日）

### 2) 西樵50亿元打造国际轻纺城

昨日，在龙湾大桥与广明高速包夹着的地块上，挖掘机正在作业填土。这个全国纺织名镇西樵的东部新城区域“圆点”，即将兴起一座近千亩的国际轻纺城。（来源：佛山日报 时间：2014年1月11日）

### 3) 季华商务带：政商合力破解同质化

昨日，季华商务同盟首次年会召开，禅城区、季华商务同盟各自公布了年度工作计划。在问计商家后，政商将在做靓商务带基础环境上进一步合作。在招商上，双方将举行十余场招商活动，使季华商务带走出佛山，同时以主题招商化解面临的营商同质化挑战。（来源：佛山日报 时间：2014年1月16日）

### 4) 今起3天48亿“土地蛋糕”等人抢

临近春节，佛山的土地市场却丝毫没有降温迹象。从今天开始，位于南海大沥、禅城张槎的3宗大型商住地块将在这3天时间内集中推出，3宗地块挂牌总价合计高达近48亿元，堪称是春节前最后的“土地大蛋糕”。（来源：南方都市报 时间：2014年1月26日）





### 三、本月商服用地动态

本月佛山大型商服用地市场供求不一。土地成交持续火热，主要是承托上月供应旺盛态势，开发商拿地热情不减。供应方面，政府放缓推地节奏，但不乏中心区域优质地块，且纯商服用地供应有所增多。

本月大型商服用地成交信息

区域	成交宗数(宗)	成交日期	土地面积(m <sup>2</sup> )	商业建筑面积(m <sup>2</sup> )
禅城	5	2014-1-9	19552.59	≥78210.36
		2014-1-9	11780.45	≤2655
		2014-1-9	20152.52	≥84640.58
		2014-1-21	36943.01	≤18471.51
		2014-1-26	341696.97	≤593934.4
南海	7	2014-1-15	38437.8	≤115313.4
		2014-1-16	66632.6	≤30000
		2014-1-16	20536.4	≥3000且≤8000
		2014-1-21	65561.8	≥8000且≤20000
		2014-1-24	182514.6	A、B、C、D、E区： ≥10000且≤30000； F、G区：≥70000且 ≤160000
		2013-1-27	70321.8	≥50000且≤90000
顺德	3	2014-1-6	202610.67(其中 A区 127883.88，B 区22476.39，C 区29327.69，D 区11949.79，E 区10972.92)	≤198837.9
		2014-1-9	31950.91	≤9598.27
		2014-1-14	89440.91	—
三水	2	2014-1-13	63155.8	≤17178.38
			37994.1	≤10334.38
			62183.6	≤17038.31
			58259	≤14098.68
		2014-1-21	19478	≤11686.8

合计	17	—	1463207.13	—
----	----	---	------------	---

(数据来源: 各区国土城建和水务局以及相关交易中心)

### 本月大型商服用地出让信息

区域	出让宗数(宗)	出让日期	土地面积(m <sup>2</sup> )	商业建筑面积(m <sup>2</sup> )
南海	6	2014-1-15	30470.9	≥30470.9 且 ≤121883.6
		2014-1-17	18394.4	≥3000 且 ≤6000
		2014-1-20	22971.7	≥34457.55 且 ≤68915.1
		2014-1-23	14284.3	≥21426.45 且 ≤42852.9
		2014-1-27	44785.9	≥8000 且 ≤16000
		2014-1-27	10152	≥10152 且 ≤25380
顺德	3	2014-1-15	27370.82	≥69483.28
		2013-1-29	33353.62	≤66707.24
		2013-1-30	14916.09	≤8000
三水	1	2014-1-10	29948.3	≤13476.74
			49125.4	≤14737.62
合计	10	—	295773.43	—

(数据来源: 各区国土城建和水务局以及相关交易中心)

- **成交方面:** 全市合计十七宗, 品牌开发商积极拿地, 本土开发商纷纷跟进, 成熟板块用地成交依然突出, 新兴板块也有所追捧, 后续土地储备相当充足。

1、禅城有五宗土地成交, 其中, 佛山华强广场投资建设有限公司以低价成交佛山市禅城区汾江中路东侧、高基街南侧的一块纯商服用地, 预计将配合禅城区的规划, 建设电子产业总部基地, 引进一系列上下游企业, 打造集高新技术于一身的专业市场。其次, 华福2亿竞得文沙东四街西侧、文昌路北侧用地, 溢价达107.8%, 华福在佛山已开发有多个项目, 这次拿地再度补充其发展需要。再有时代地产竞得朝安南路西侧商住地, 溢价率为86%, 可与其旗下项目时代云图实现连片开发, 且有部分物业同意骐昌公司回购, 减轻开发商的资金压力。禅西新城两块用地均底价成交, 一块由领地竞得, 一块由佛山铂晟置业有限公司竞得, 据消息透露, 铂晟置业为绿地集团旗下公司, 新兴板块将成为标杆房企的必争之地。

2、南海有七宗土地成交, 其中, 大沥板块加速发展, 先有领地竞得南海区大沥镇沥西广云

禅碳十字路地块，楼面价为3279元/m<sup>2</sup>，溢价率为23.73%，后有能兴二度底价夺得大沥奇槎两块用地，两块用地可实现连片开发，将引入一家具备参加中国男子篮球职业联赛(CBA联赛)资格的球队所属俱乐部，打造南海一个体育产业高地。一块位于三山新城的地块最终由标杆房企中海竞得，楼面价5313元/m<sup>2</sup>，溢价77.11%，刷新该片区楼面价的新高，片区内开发有保利西雅图项目，随着三山新城的逐步推进，配套的逐步成熟，将进一步提升该片的商业价值，平衡桂城板块的整体发展。

2、顺德方面，有三宗底价成交用地。美的集团底价竞得佛山市顺德区北滘镇BJ-1地块，该地块旁已有其项目美的·翰城，此番补充用地，可实现持续开发。

4、三水方面有两宗成交，其中佛山城际轨道实业有限公司竞得三水西南新城启动区的连片地块，该片区将建设为佛肇城际轨道三水站，城轨建成将汇聚大量人流，商业价值凸显。

■ **出让方面：全市合计十宗，整体供应有所下滑，纯商服用地出让较多。**

1、南海占六宗，沥桂板块出让居多，其中金融高新区出让两宗商服用地，将持续补充片区商业配套，千米商贸长廊逐渐形成。

2、顺德区有三宗出让，均为商服用地，顺德新城创智城B区01-A-015-2地块的出让尤为亮眼，打造智城一体化高新产业综合发展区。

3、三水方面均来自南山镇两宗商住用地。

## 四、本月商业地产供应情况

本月商业市场新增供应表现各异。进入1月传统淡季，整体供应维持上月的较淡行情，推货节奏持续放缓。

区域	商铺				商务公寓				写字楼			
	新增套数 (套)	新增面积 (m <sup>2</sup> )	套数环 比 (%)	面积环 比 (%)	新增套数 (套)	新增面积 (m <sup>2</sup> )	套数环 比 (%)	面积环 比 (%)	新增套数 (套)	新增面积 (m <sup>2</sup> )	套数环 比 (%)	面积环 比 (%)
禅城	60	9954.89	-6%	54%	0	0	--	--	0	0	--	--
南海	370	16110.76	77%	-52%	363	13015.08	--	--	0	0	--	--
顺德	129	9387.14	-20%	-39%	0	0	--	--	313	75613.16	--	--
三水	21	1775.07	--	--	0	0	--	--	0	0	--	--
高明	62	4324.18	29%	21%	0	0	--	--	0	0	--	--
合计	642	41552.04	33%	-30%	363	13015.08	26%	-1%	313	75613.16	-35%	5%

(数据来源：各区国土城建和水务局以及相关官网)

### ■ 商铺市场持续回调，但集中式商业相较以往有所增加。

本月新增商铺共642套，套数环比上升33%，但新增商铺面积41552.04m<sup>2</sup>，面积环比下跌30%。其中，南海新增套数最多，来自九江保捷广场项目，以集中式商业形态出现，小面积产品居多，是全市新增供应面积环比下滑的主要原因。顺德新增持续下滑，是拉低全市的另一重要因素，东逸湾表现相对突出。

### ■ 商务公寓市场供应以小面积产品为主，均来自南海九江项目。

本月新增商务公寓共363套，新增面积13015.08m<sup>2</sup>。南海九江保捷广场公寓产品进入一个集中推货期，区域内公寓产品相对稀缺，项目上市可以有效满足投资者的需求。

### ■ 写字楼市场以整层或半层推出居多，供应相对平稳。

本月新增313套，环比下跌35%，新增面积75613.16m<sup>2</sup>，环比上升5%。新增供应均来自顺德标杆项目保利商贸中心，项目位于顺德新城中心区域，区位优势明显，且品牌号召力强，将会受到投资者的广泛关注。

## 佛山本月商业地产新增供应详细列表

区域	项目名称	批售时间	范围	类别	预售套数	预售面积 (m <sup>2</sup> )	面积区间 (m <sup>2</sup> )
禅城	时代云图苑	2014-1-17/1-21	三、四座首层	商铺	18	3036.21	98-240
禅城	水悦龙湾园	2014-1-21	三十三座首层	商铺	8	381.36	37-69
禅城	卓景花园	2014-1-27	9号一座、三座首层	商铺	15	4600.2	207-429
禅城	禅城绿地金融中心	2014-1-28	五座首层	商铺	19	1937.12	24-126
南海	保捷广场	2014-1-3/ 2014-1-23	3、5号楼首层/1、2号楼首、二层	商铺	228	7077.59	7-928
南海	尚观嘉园	2014-1-6	8座首层	商铺	7	556.35	31-119
南海	保利心语花园	2014-1-10	一区4座首层	商铺	15	1101.69	42-241
南海	翠湖绿洲花园	2014-1-10/1-20 /1-21	14、15、16座首层	商铺	32	1493.63	30-71
南海	岐海苑	2014-1-10	首层	商铺	68	4077.93	20-106
南海	御水岸花园	2014-1-15	1座首层	商铺	6	1095.06	65-286
南海	长信银湾花园	2014-1-14	30栋首层	商铺	14	708.51	29-68
顺德	保利东滨花园	2014-1-8	10座首层	商铺	20	1140.03	45-74
顺德	保利广场	2014-1-8	8座首、二层	商铺	6	1802.26	183-434
顺德	凯盛华府	2014-1-8	2、4座首层	商铺	23	1505.35	22-159
顺德	畔海御峰花园	2014-1-9	A区商铺1	商铺	12	780.15	36-212
顺德	合峰东岸名苑	2014-1-14	4座首层	商铺	11	719.77	52-86
顺德	东逸湾	2014-1-27	中心广场格林美首层	商铺	52	2212.5	18-72
顺德	依云国际财富中心	2014-1-29	1座首、二、三层	商铺	5	1227.08	93-471
三水	山水龙盘花园	2014-1-16/1-17	定山湖1、2座负一层	商铺	21	1775.07	53-136
高明	能信水岸华庭	2014-1-13	1-5座	商铺	40	3135.42	34-149
高明	中恒广场	2014-1-15	8、9栋	商铺	13	600	28-64
高明	华贸公馆	2014-1-16	3座	商铺	9	588.76	21-110
南海	保捷广场	2014-1-23	1、2号楼3层以上	商务公寓	363	13015.08	32-65
顺德	保利商贸中心	2014-1-17	2、4、5座	写字楼	313	75613.16	168-305

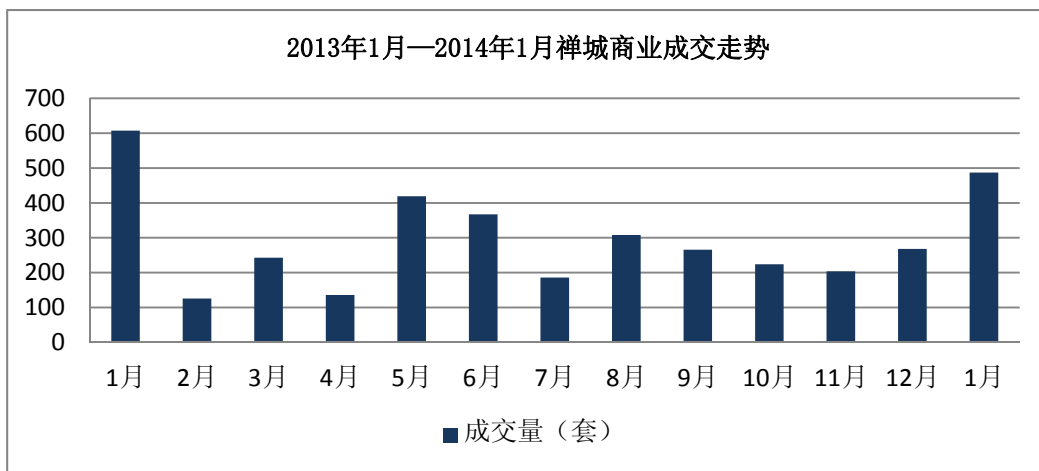
(数据来源: 各区国土城建和水务局以及相关官网)

## 五、本月商业地产成交情况

### 5.1 禅城商业地产成交情况

禅城本月商业成交 487 套，环比上涨 82%，为近几个月以来的峰值，整体表现持续高涨，主要是岁末年初，投资者手上资金相对松动，投资入市的需求有所增长，从而拉动总体成交。

分类别来看，商铺及商务公寓成交非常火爆，但写字楼则大幅下滑。（备注：因现时未能获知到禅城商业的成交面积，故主要基于商业的成交套数情况进行分析。）



（数据来源：佛山市禅城区房地产交易所）

### 禅城本月商业地产成交情况

类别	板块	重点项目	本月销售套数	成交均价 (元/㎡)
商铺	亚艺	保利天玺花园	17	51184
商铺	张槎	保利香槟花园	20	16908
商铺	张槎	保利香槟花园（二期）	59	13652
商铺	东平	碧桂园城市花园	10	18019
商铺	旧城	东海国际花园	1	16929
商铺	城南	东海银湾豪园	7	50394
商铺	亚艺	佛山雅居乐花园	1	30000
商铺	旧城	岭南天地逸轩	1	69376
商铺	南庄	万科城	7	24163
商铺	东平	沿海馨庭	2	12528
商铺	旧城	意境星语花园	3	27690
商铺	张槎	源海国金广场	7	33000
商务公寓	旧城	东海国际商务公馆	88	6095



商务公寓	亚艺	保利天玺花园	28	12170
商务公寓	张槎	保利香槟花园（二期）	85	6550
商务公寓	南庄	汇博国际广场	20	9747
商务公寓	城南	美誉紫薇花园	9	8510
商务公寓	城南	万通国际大厦	99	13222
商务公寓	东平	东江国际商住中心	2	8772
商务公寓	季华	恒福国际	3	18753
写字楼	张槎	安东尼商务大厦	11	7896
写字楼	季华	佛山万科广场	2	14717
写字楼	季华	雅庭国际广场	4	12000
写字楼	季华	禅城绿地金融中心	1	13395

（数据来源：佛山市禅城区房地产交易所）

■ **商铺方面，各板块均有成交，张槎板块尤为突出。**

禅城本月成交135套，环比大涨255%。其中，张槎板块占比达63%，当中以保利香槟花园最为突出，价格洼地效应推动了总体成交量。另外，亚艺板块的保利天玺项目量价表现相对理想。

■ **商务公寓方面，热门公寓项目持续热销。**

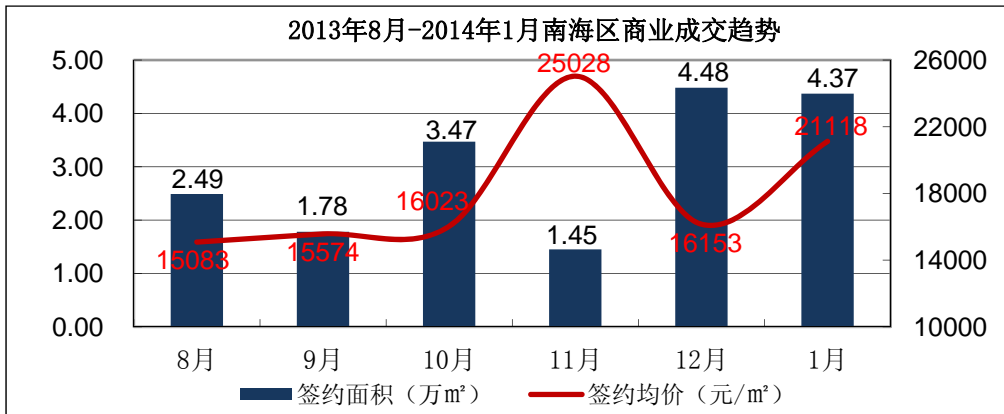
禅城本月商务公寓成交334套，环比上涨132%，均价表现平稳。从签约汇总可以看出，本月万通国际大厦公寓项目依然领跑，共签约99套。价格较中心区域低廉的项目同样表现亮眼，如佛山大道旁的东海国际商务公馆，签约88套，保利香槟花园（二期）签约85套。

■ **写字楼方面，整体表现遇冷，成交乏力。**

禅城本月写字楼成交18套，环比下跌79%。本月位于张槎板块的安东尼商务大厦同样以相对优惠的价格，成功撬动成交，签约11套。

## 5.2 南海商业地产成交情况

本月南海商业整体成交面积为 4.37 万 $m^2$ ，环比微跌 3%，成交套数为 404 套，环比下跌 48%，价格方面，本月商业成交均价 21118 元/ $m^2$ ，环比上升 31%；整体呈现“量稳价升”态势。

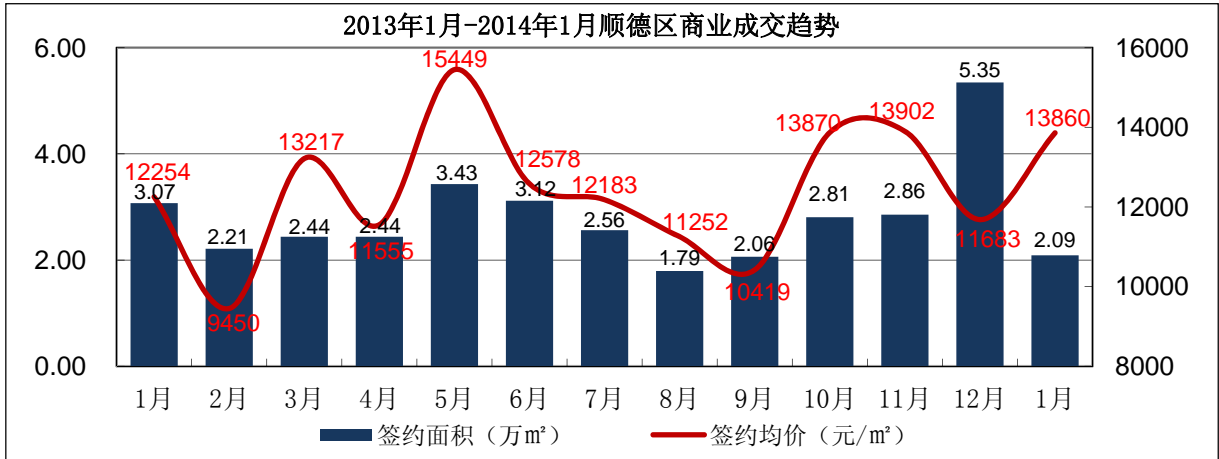


(数据来源：南海区房地产交易所)

南海本月商业市场保持旺盛表现，成交量与上月基本持平，但从套数与成交面积的变动来看，整体产品结构有所调整，本月成交主要以大面积项目居多，为部分项目的整层商铺和较大面积的写字楼，有效地满足投资者需求。价格方面，受中心城区项目有所增长的影响，全区均价有所走高。

### 5.3 顺德商业地产成交情况

本月商业地产市场成交面积为2.09万m<sup>2</sup>，环比下跌61%，全区签约量出现大幅度下滑；均价为13860元/m<sup>2</sup>，环比上升19%；整体呈现“量跌价升”态势。

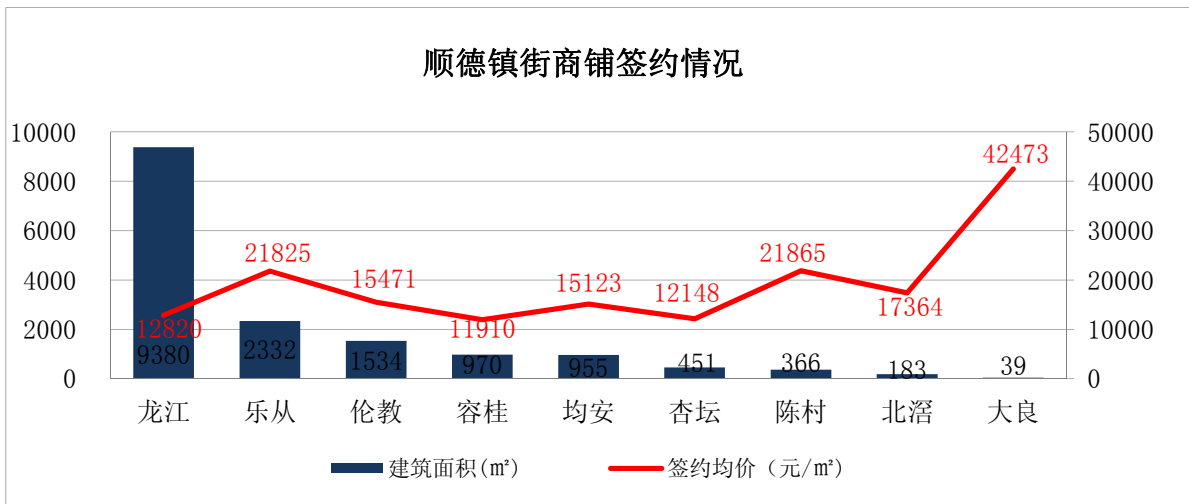


（数据来源：顺德区商品房交易信息网）

本月商铺、商务公寓及写字楼均有大幅度的下滑，具体情况如下：

■ 商铺方面，全区签约放缓，但龙江表现相对突出。

顺德商铺市场签约152套，环比下跌49%，签约面积16209.95m<sup>2</sup>，环比下跌49%；签约均价为14756元/m<sup>2</sup>，环比上升6%，整体呈现“量跌价升”态势。本月龙江的融美大厦有2套大面积商铺签约，均价相对优惠，仅5154元/m<sup>2</sup>。其余各镇街均有不同程度下滑。



（数据来源：顺德区商品房交易信息网）

顺德本月商铺成交情况一览（面积排名）

镇街	项目	签约套数	套内面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
龙江	融美大厦	2	3984.76	5821	5154
龙江	合创盈科家具材料交易中心	22	3078.2	3210	26380
乐从	乐从雅居乐花园	11	1157.04	1179	24414
伦教	华海大厦	11	958.74	983	14960
乐从	风度广场	51	376.87	812	18107
容桂	东逸湾	3	693.05	712	11413
均安	景汇名都	6	457.37	476	14365
伦教	品峰荟豪庭	3	375.58	417	18091
龙江	假日美域花园	2	339.9	349	15974
均安	均安尚苑	3	335.63	339	15812
杏坛	和泰居	3	322.57	329	10733
陈村	绿地尚品花园	8	251.96	267	25063
乐从	金威郦都	5	257.2	267	24383
容桂	容桂碧桂园	4	244.89	257	13287
北滘	誉晖花园	2	128.44	133	13100
伦教	誉满轩	4	105.66	109	10512
陈村	万科缤纷西园	1	96.24	100	13318
乐从	金威名轩	2	70.15	75	12318
均安	金湾豪庭	1	68.81	71	13191
杏坛	凯盛华府	3	67.54	70	7569
均安	都市经典广场	1	66.5	68	19000
杏坛	汇盈苑	1	50.04	52	27261
北滘	香堤荔园	1	47.93	49	28894
大良	畔海御峰花园	1	37.73	39	42473
伦教	誉品轩、誉云轩	1	25.58	26	13574
合计		152	13598	16210	14756

（数据来源：顺德区商品房交易信息网）

■ 商务公寓方面，整体市场低迷，龙江表现较为稳定。

顺德商务公寓市场本月签约54套，环比下跌72%，签约面积为3166.79m<sup>2</sup>，环比下跌76%，签约均价为10722元/m<sup>2</sup>，环比上涨8%，整体市场呈现“量跌价升”的态势。本月龙江镇街的合创盈科家具材料交易中心项目签约相对平稳，成交量稳居第一。

顺德镇街商务公寓签约情况

镇街	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
龙江	1626.57	8770
乐从	1296.27	13658
北滘	196.85	7504
陈村	47.10	10773
总计	6376.64	19002

(数据来源：顺德区商品房交易信息网)

顺德本月商务公寓成交情况一览 (面积排名)

镇街	项目	签约套数	套内面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
龙江	合创盈科家具材料交易中心	22	961.02	1310.03	7855
乐从	星耀广场	20	857.36	1209.09	13305
龙江	融美大厦	7	237.51	316.54	12554
乐从	风度广场	2	61.53	87.18	18554
北滘	华美达广场	2	149.94	196.85	7504
陈村	绿地尚品花园	1	35.49	47.10	10773

(数据来源：顺德区商品房交易信息网)

■ 写字楼方面，下滑幅度最大，仅有零星成交。

本月顺德写字楼市场签约11套，环比下跌74%，签约面积为1506.51m<sup>2</sup>，环比下跌82%，签约均价为10813元/m<sup>2</sup>，环比上升77%，整体呈现“量跌价升”态势。容桂领德大厦签约7套，其余仅有1套成交，全区遇冷，但整体均价尚可。

顺德镇街写字楼签约情况

镇街	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
容桂	1107.77	11130
乐从	122.36	18781
北滘	100.75	6829
伦教	91.57	4336
龙江	84.06	6871
总计	1506.51	10813

(数据来源：顺德区商品房交易信息网)

顺德本月写字楼成交情况一览 (面积排名)

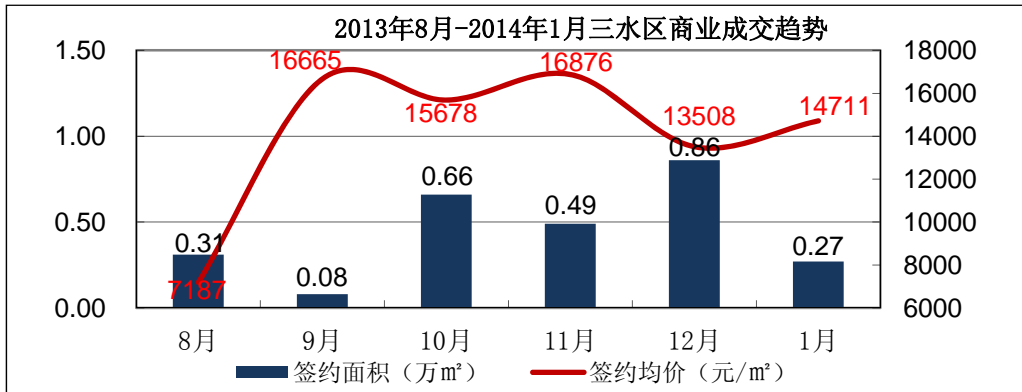
镇街	项目	签约套数	套内面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
容桂	领德大厦	7	810.01	1107.77	11130
北滘	华美达广场	1	74.85	100.75	6829
乐从	保利商务中心	1	71.4	122.36	18781
龙江	假日美域花园	1	63	84.06	6871
伦教	华海大厦	1	77.43	91.57	4336

(数据来源：顺德区商品房交易信息网)



#### 5.4 三水商业地产成交情况

三水本月商业签约面积为 0.27 万 $m^2$ ，环比下跌 72%，签约均价为 14711 元/ $m^2$ ，环比上升 9%，整体呈现“量跌价升”态势。



（数据来源：三水区建设与房产信息网）

三水本月商业市场表现大幅回落，产品单一，商业项目较少，投资需求不旺，成交以商铺产品为主，但本月受到三水中心区域中高价项目的拉动，全区均价有所上扬。随着保利项目在 2014 年的全面推进，三水商业市场将迎来崭新的一页。

（完）