

受疫情的客观因素影响，2020年写字楼、公寓、商铺成交量同比2019年均有一定程度的下降，其中写字楼在大宗交易支撑力度较大的情况下，成交降幅相对其余业态较小。

那么2021年开年情况如何？合富大数据显示，由于2月是春节假期所在月份，广州商用物业整体供求仍较为淡静，环比降幅明显。与去年同期对比，广州写字楼及商铺成交均明显下降，而公寓成交则对比去年疫情期有较大幅度的上涨，增幅超400%。

广州港集团一口气拿下7层公寓楼

合富大数据录得2月公寓成交量为51359平方米，同比去年同期上升474%，环比1月下降49%；同比升幅比例颇大主要由于去年疫情因素，但若对比2019年同期，亦有5%左右的小幅上升，显示市场已回归正轨。新增供应方面，2月新增供应近3万平方米，主要来自中心区域的信达金茂广场和中冶逸璟广场。

成交区域分布方面，作为年内淡季，2月成交量环比1月普遍下降，且降幅较为明显；而黄埔区有港航中心大手交易支撑，连续两月大幅度领跑。

2月初，港航中心(一期)高区46-52F共7个整层进行网签，该部分属于开发商广州港集团自用楼层；榜单第二的合景誉山国际、榜单第三的星汇海珠湾近期均推出“双钥匙户型”、5米层高等新货(备注：提到的项目都是在330前拿地的，不受330限制)。

合富辉煌(中国)商业地产总经理潘耀曦指出，随着国内疫情得到控制，商业市场逐步恢复，去年2月公寓成交接近冰点，2021年春节已有大幅度的提升，并回归非疫情同期水平，成为三类商业产品中最快回归往常成交的。

小面积、低总价一直作为客户追捧公寓产品的亮点，尤其推出的“双钥匙、三钥匙”等多钥匙户型、5米层高的LOFT产品等，其热销及关注度持续不减，在人才的不间断招纳吸入、外来人口不断扩张的时期，带来新增租赁需求，从而刺激公寓的销售热度。

写字楼成交同比下降30%，新兴交通枢纽板块受关注

合富大数据显示，2月全市写字楼成交量为73290，同比下降30%，环比1月下降86%；2月作为春节月较为特殊，通常情况为年内成交量低位，预计3月成交量将迅

速回升。

成交区域分布方面，2月份仅黄埔、番禺等4个外围区域录得成交量，淡季特征明显，而番禺成交量主要来自祈福集团中心大手成交。

祈福集团中心2月网签集中在低区5-6F，网签面积超40000㎡，而去年10月网签其余中高区楼层共4.3万㎡，整栋甲级写字楼为祈福集团内部交易。其余上榜项目位于黄埔鱼珠、番禺南站及花都新机场等新兴交通枢纽板块，板块项目在淡季下仍有一定成交。

合富辉煌(中国)商业地产总经理潘耀曦指出，目前粤港澳大湾区建设正如火如荼进行当中，像番禺南站板块、黄埔临港经济区、花都新机场等板块凭借交通枢纽的发展利好，并且作为市政府全力推进粤港澳大湾区建设的工作重点之一，板块内办公物业将会持续受到关注。

商铺成交下降47%，社区商业成交较为稳定

合富大数据显示，广州商铺市场2月成交量为17569㎡，同比去年增城挂绿湖回迁安置区大量内部网签的2月下降47%，环比1月下降44%；春节月成交量普遍较低，预计市场将于3月份逐步走出淡季。本月商铺新增供应约25000㎡，主要来自番禺的祈福名望天下及增城的华侨城云尚。

成交区域分布方面，成交环比1月普遍下降，但成交量近万方的番禺区为唯一例外，祈福新邨组团2月有较大网签。

番禺区钟村板块2月共3个项目登录榜单，祈福集团中心及祈福缤纷汇实际为祈福新邨内部相邻组团，项目网签以祈福集团内部交易为主；大型住宅社区商铺在淡季下仍相对稳定，富力悦禧、誉山国际等大型刚需型个盘配套商铺有较好成交。

合富辉煌(中国)商业地产总经理潘耀曦指出，2019-2020年作为社区商业主力载体的住宅底商在市场中的份额在6成左右，成交整体向好。而去年新开业的购物中心亦以规模在6万平方米左右，定位主打“生活”概念，辐射周边居住区域的社区型购物中心为主。这种情况出现的背景一方面与互联网电商的流量红利近年迅速消失有关，自带稳定流量的社区商业价值被重新发现。另一方面线下商业与消费者拥有无缝对接的近距离优势，这种“近”带来的“即得性”构成社区商业无法替代的护城河。

