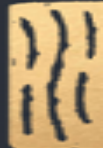


# 佛山市9月商业市场报告



匯誠鴻圖市場部 2018.10.12



1

# 项目 资讯



## ▶ 华润置地写字楼新产品发布 洞见商务生态未来

华润置地秉承“品质给城市更多改变”的品牌理念，坚持高品质战略，将“万象MIX”基因融入商务办公领域，推出“MIX”系列商务生态综合体产品和第一个落地项目——万象企业中心，并于2018年9月13日，在上海虹桥万象城雅辰悦居酒店举行发布活动。

华润置地华东大区助理总经理王波表示，万象企业中心不仅充分挖掘项目本体特色，在办公建筑设计上实现突破性创新，更将率先全面落地华润置地包括OE 2.0、数字化管理及商务生活配套服务在内的全部商务创新成果，充分导入华润置地乃至华润集团强势资源，以商务办公领域综合体的姿态与势能，缔造未来办公新标准。而本次“MIX”产品的推出，亦展现了华润置地在商务办公领域发挥平台作用，打造符合未来办公趋势的商务生态综合体的远见和信心。

## ▶ 世茂商业“文化+”新动作 故宫紫禁书院将入驻福州世茂云上鼓岭

从日前举办的“故宫·鼓岭 古今·中外”发布会上获悉，故宫博物院将携故宫紫禁书院和故宫文创两大文化IP入驻鼓岭。全国第6所紫禁书院——紫禁书院·福州分院将落户世茂云上鼓岭项目。

紫禁书院，是故宫博物院的当代文化艺术空间，通过故宫出版物及文创产品展陈、传统文化教育、讲座论坛、艺术展览等方式，积极传播故宫文化。

今年6月，世茂商业提出了“文化+”计划，“以文化商”的概念，通过打造有品质的精神生活来活化商业的本质，将传统文化、地脉文化、城市标签、IP文化、潮流文化融入到商业项目中。谈及世茂与故宫的合作，世茂方面透露，目前除却创立故宫文化快闪店外，未来或许还将呈现文化购物中心、书院、非国有博物馆形式等，全方面弘扬传统文化。由此看来，紫禁书院·福州分院会选择落地世茂云上鼓岭，正是有了之前的友好合作的基础。



## 碧桂园首个小镇投入运营 惠州潼湖科技小镇首期园区已实现满租

9月28日，碧桂园的首个小镇项目潼湖科技小镇园区第一期正式开业运营，首批将由27家企业、机构入驻，并已实现满租。

该项目位于广东省惠州市惠城区，用地面积约8平方公里，建设面积超过90万平方米。按照建筑面积计算，潼湖科技小镇将含有30%的居住用地、30%的商业用地和40%的产业用地。据了解，整个项目分为两期建设，其中第一期的规划总共为30余万平方米，绝大部分都是产业用房。

此外，根据碧桂园的规划，潼湖科技小镇计划用两年时间实现0.5万个就业人口、引入70家企业、创造50亿元收入并形成4亿元的税收；五年时间实现4万个就业人口、引入400家企业、创造400亿元收入并形成25亿元的税收；八年时间实现15万个就业人口、引入1600家企业、创造1600亿元收入并形成100亿元的税收。

## 新世界发展内地租金收入12.74亿港元 4座K11在筹备中

9月20日，新世界发展公告，截至2018年6月30日止年度，公司实现收入606.9亿港元，同比增长7.2%，公司股东应占溢利233.38亿港元，同比增长204.1%，每股盈利2.34港元，末期股息每股0.34港元。

回顾年内，新世界在中国内地租金收入总额 12.74亿港元，上升 52.6%。主要是武汉光谷K11投入营运和新世界中国地产私有化完成后，集团内部进行架构优化，个别项目由合营企业转为附属公司。由上海 K11 及武汉国贸大厦为首的主要项目，均录得理想的出租率。

另外深圳太子湾、武汉新世界中心、宁波新世界和香港Victoria Dockside 正在筹备K11当中。其中，香港新地标Victoria Dockside 将于 2019 年全面落成启用，而K11 MUSEA 将于 2019 年第三季面世，项目集零售、艺术、文化、娱乐以及餐饮等世界级体验于一体。

## 招商置地IPARK迎开业 广州购书中心、sp@ce天虹超市、海底捞首进佛山

9月29日，招商蛇口在佛山地区的商业综合体首作——招商置地IPARK购物中心正式开业。项目位于佛山千灯湖板块金融高新区，项目商业体量约5万平方米，以“文化、艺术、美食”为主题定位，构筑优雅精致生活方式的“精英风尚生活沙龙”。

招商置地IPARK购物中心是招商蛇口佛山公司首个商业综合体项目，也是天虹首个管理输出购物中心项目。双方强强联合，项目以招商率100%、开业率九成以上盛大开业。购物中心集合零售百货、时尚餐饮、精致超市、亲子主题街区、生活服务等业态，还引入包括广州购书中心、sp@ce天虹超市、tony&guy、海底捞、PlayCubes乐高魔方等品牌首次进驻佛山市场。

招商置地IPARK购物中心实行差异化战略，深化“文化、艺术、美食”的主题定位。目标群体锁定25-40岁的城市精英、高品质体验追求者，通过规划目的性消费的商业组合及高性价比的产品服务，以主题特色消费增强人们的体验感和参与感，包括中央内庭院、无边际恒温泳池、以及更多人性化设施及内外空间互动。而在设计上，IPARK吸收了不少佛山本土理念，比如极具岭南风情的“锅耳墙”。



## 深圳云城万科里一期开业 营造“趣里开PA”消费新体验

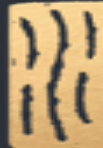
9月30日，深圳云城万科里一期万科里街·西里正式开街。融合多种“生活方式”消费场景及首个拥有自营品牌区，以“趣”为核心，打造留仙洞片区罕见的趣玩聚会轰趴胜地。

本次开业的是云城万科里一期商业万科里街·西里，一楼由四个散落的独栋“盒子”组成，将绿廊、商场，植物，雕塑等元素融合在一起，生机、活力、时尚相互映衬，在逛街的同时，还能欣赏建筑美学与自然绿植，让人心旷神怡。两大下沉式广场，一楼花园打造，形成“剧场式”乐聚天地，打造片区的首席时尚、潮流生活目的地。

招商本次开业的商铺在业态配比上餐饮品牌为主，几乎占70%以上，辅以部分配套零售。79渔船、八合里、西贝、日日香、俏九州、奈雪の茶等人气网红餐饮全面进驻，持续发挥吸引客流的作用；此外还有蓝波斯菊、缙云山、大师兄、阮氏江、九合茶楼、安小馆、大弗兰等品牌首次进驻南山；餐饮带来的聚合效应在这里尤为突出。

据云城万科里相关负责人透露，2019年5月，云城万科里二期集中MALL及万科里街·东里将与万科云城办公、酒店、公寓等业态同步绽放，云城万科里未来还会带给消费者怎样的场景创新与感官体验。





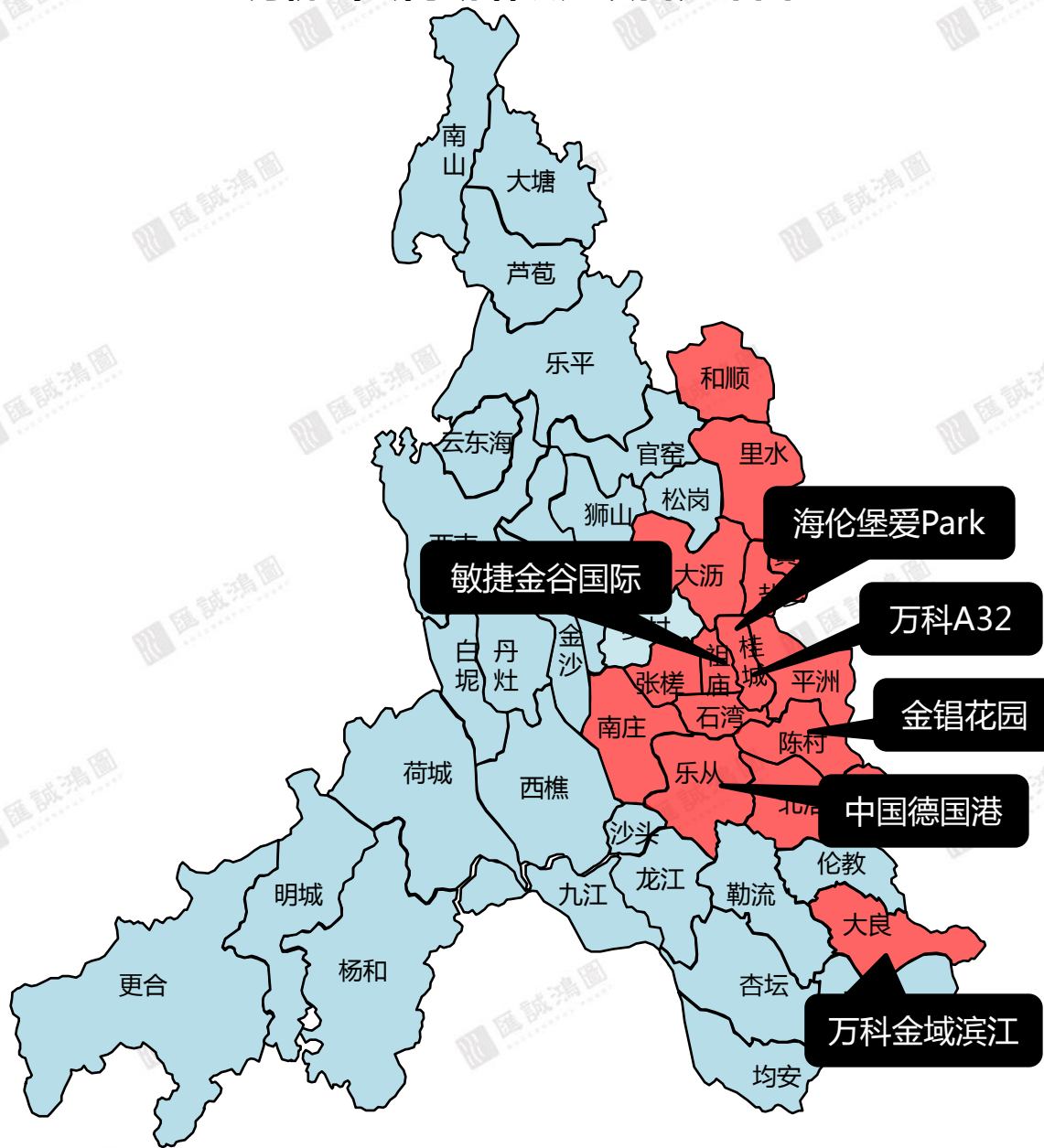
2

公寓  
市场

# 【全市供应】公寓供货量创年内新高，顺德金铝花园新增逾千套单位

SUCCESSFUL POWER

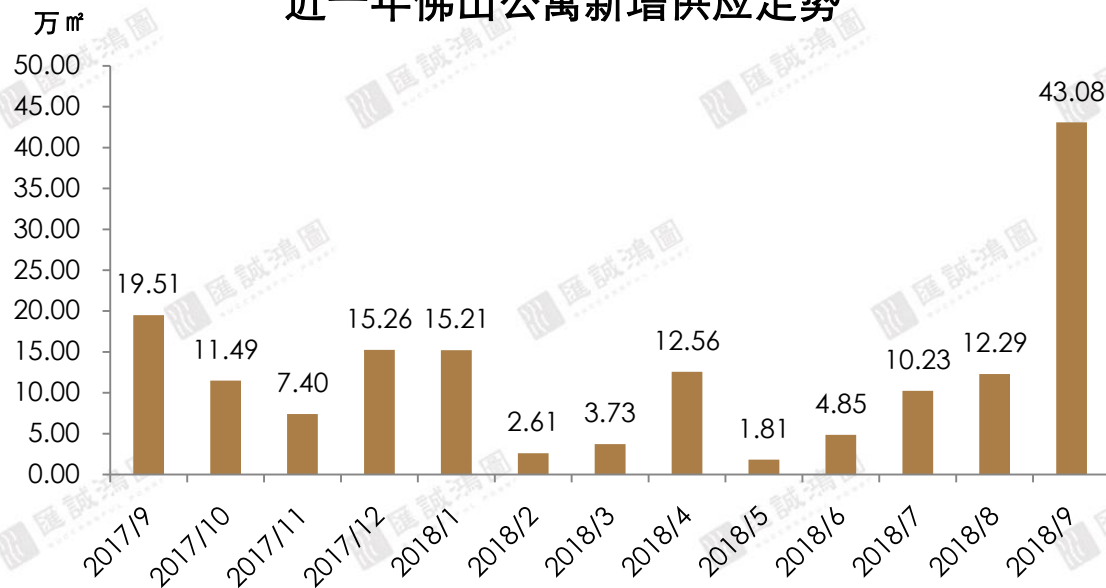
## 9月佛山公寓新增供应项目分布图



时间	名称	区域	楼栋	公寓套数	公寓面积(m <sup>2</sup> )
9月30日	敏捷金谷国际	禅城-城北	2、3座	760	37586.4
9月26日	海伦堡爱Park	南海-桂城	5座	455	26669.16
9月6日	金铝花园	顺德-陈村	二期一区2、3、4座	976	59774.13
9月12日	中国德国港	顺德-佛山新城	办公酒店	972	102419.33
9月28日	金铝花园	顺德-陈村	二期一区5、6座	209	26359.1

注：统计数据不包含万科项目

## 近一年佛山公寓新增供应走势



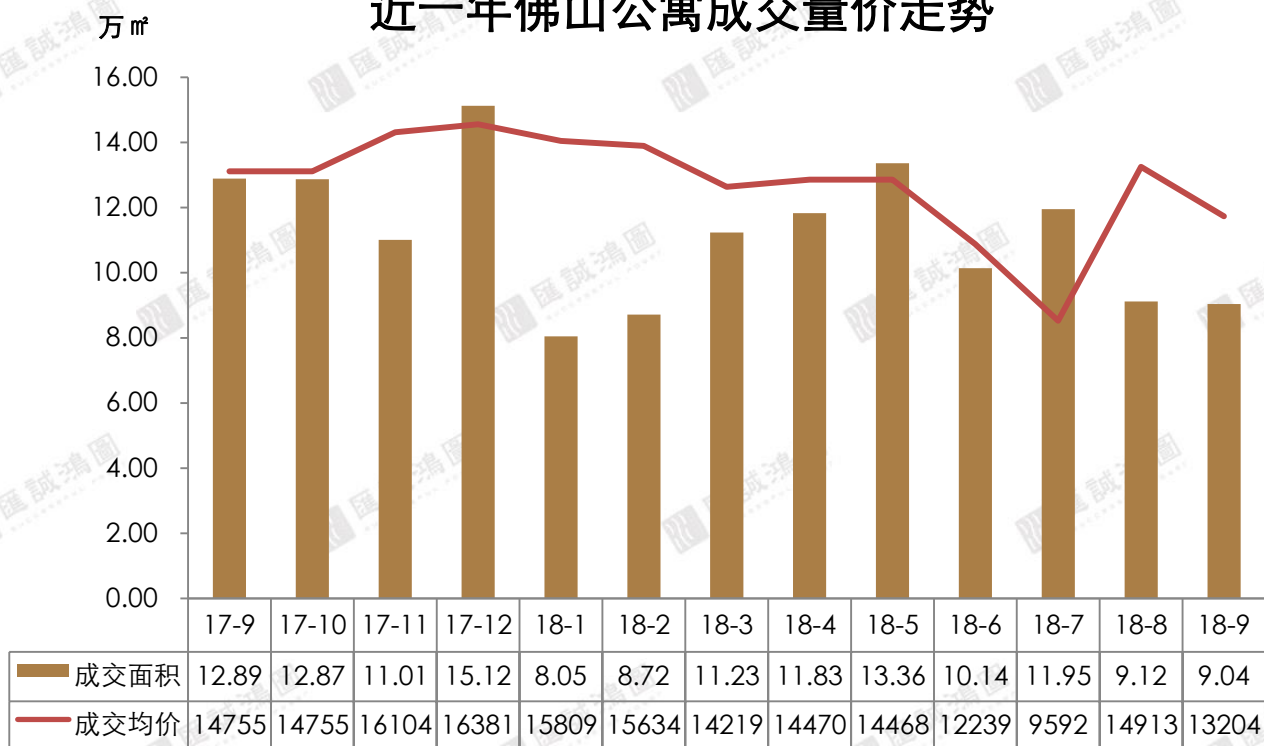


# 【全市成交】公寓表现量稳价跌，禅顺两区继续领跑，南海持续低迷

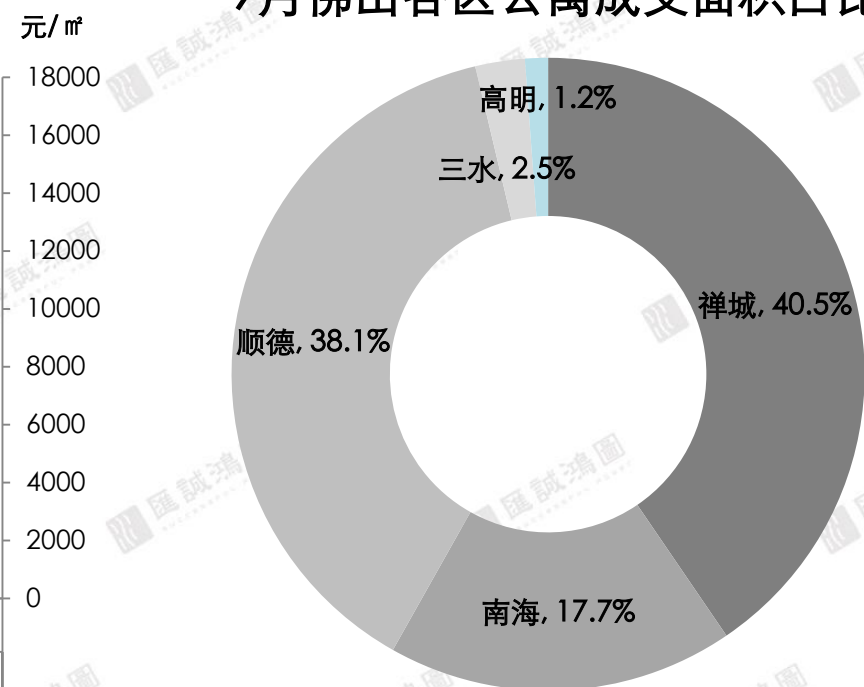
SUCCESSFUL POWER

- ▶本月全市公寓共成交9.04万m<sup>2</sup>，环比相对维稳；受绿地未来城近期加推低价公寓陆续网签的影响，全市均价回落至13204元/m<sup>2</sup>，环比跌幅11%。
- ▶各区成交占比方面，禅城、顺德均有单盘网签超过500套，两区占比接近齐领跑；南海缺少走量项目支撑，成交持续乏力。

### 近一年佛山公寓成交量价走势

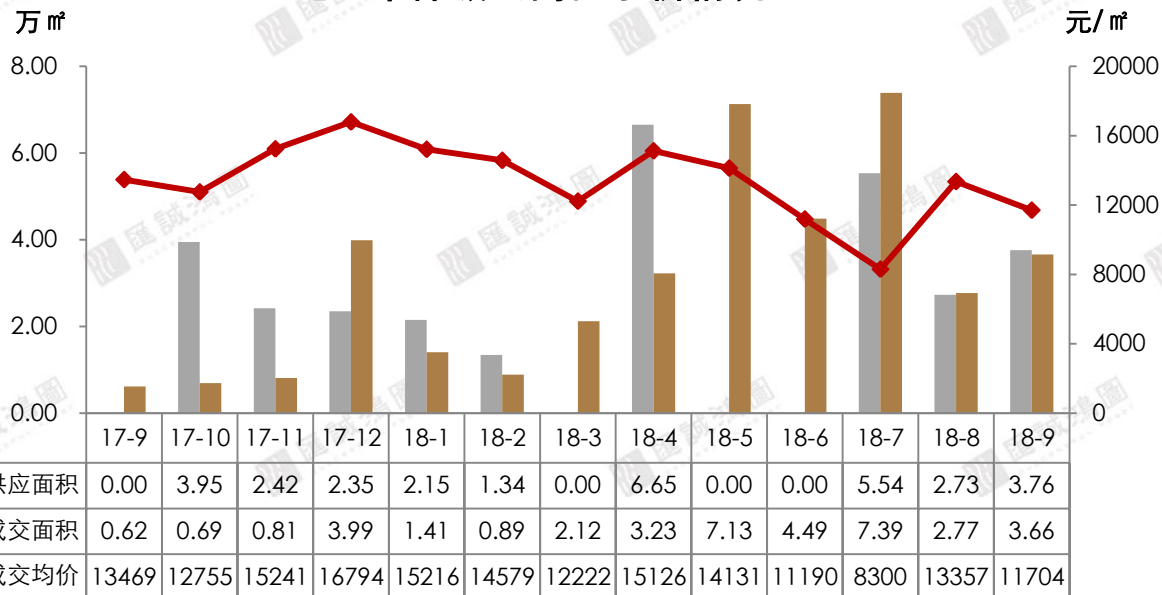


### 9月佛山各区公寓成交面积占比



# 【区域成交】禅城供需皆涨，张槎、城北两板块交投维持强势

### 近一年禅城公寓供求价情况

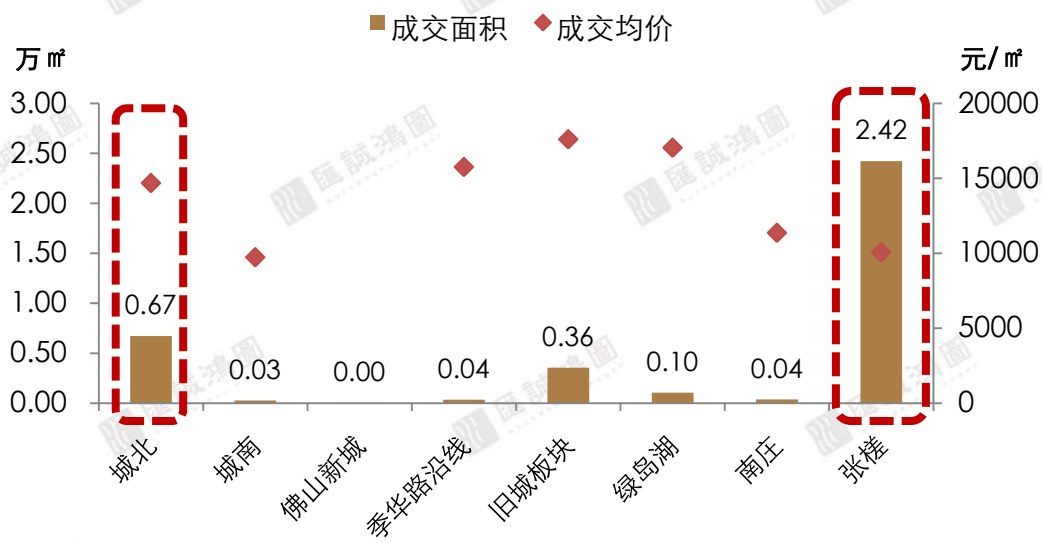


▶本月敏捷金谷国际单盘新增供应3.76万㎡，环比增加38%，全区共成交3.66万㎡，环比增加32%，均价受绿地未来城低价走量的影响，下跌12%。

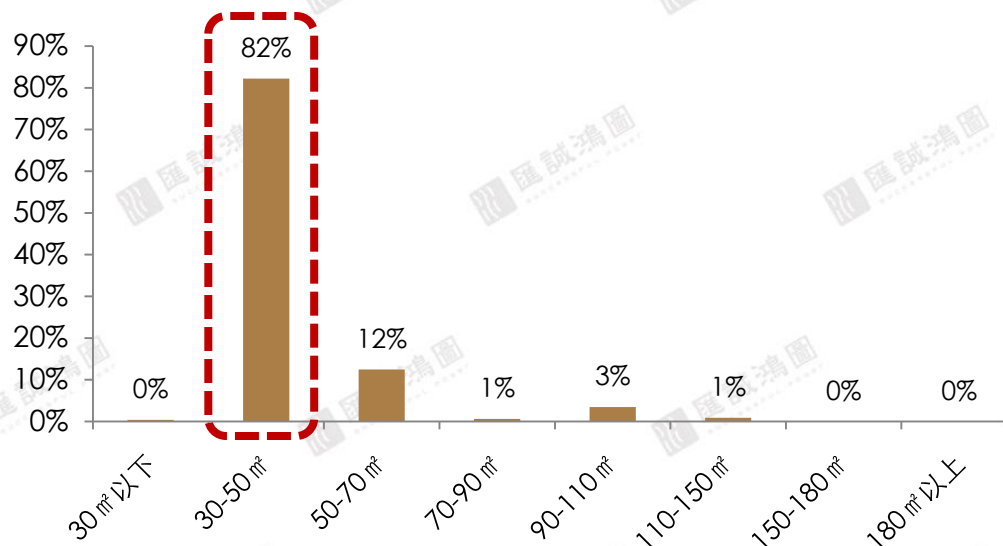
▶禅城成交主要集中在张槎和城北，两板块合计成交3.09万㎡，代表项目分别为绿地未来城和旭辉公元；旧城板块在朝安碧桂园和兆阳O立方的带动下，均价保持领跑。

▶各面积段成交方面，受益于绿地未来城集中网签30-50㎡的产品，该面积段占比一骑绝尘。

### 9月禅城部分板块公寓成交情况

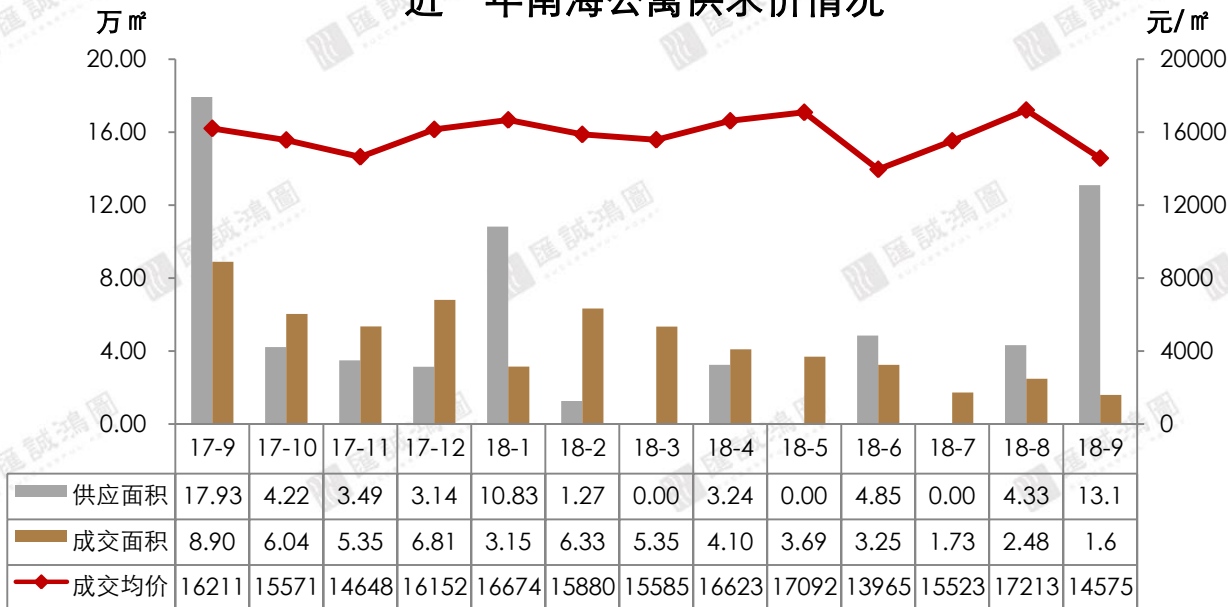


### 9月禅城公寓各面积段成交占比



# 【区域成交】南海供应刷新年内高位，桂城板块引领全区成交

### 近一年南海公寓供求价情况

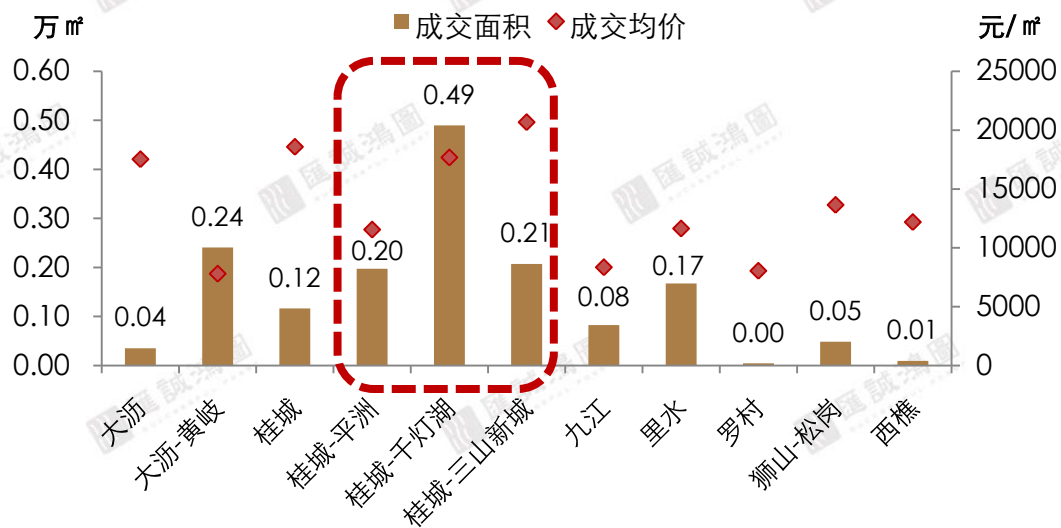


▶本月南海公寓新增供应13.1万m<sup>2</sup>，刷新年内高位，成交1.6万m<sup>2</sup>，环比减少36%，受星港国际广场等低价项目成交占比增加，全区均价回落至低位。

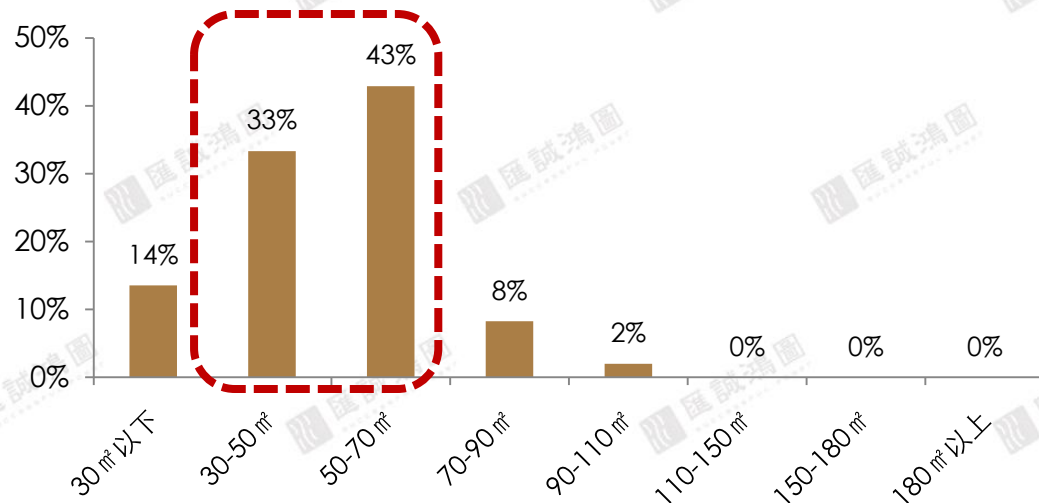
▶桂城板块引领全区成交，千灯湖片区网签0.49万m<sup>2</sup>居首，海伦堡爱Park持续助力三山新城均价超2万/m<sup>2</sup>。

▶各面积段成交方面，30-70m<sup>2</sup>面积段仍为成交主力，70-90m<sup>2</sup>占比较上月增加5个百分点，主要是时代家和峰景湾两盘网签量增加。

### 9月南海部分板块公寓成交情况



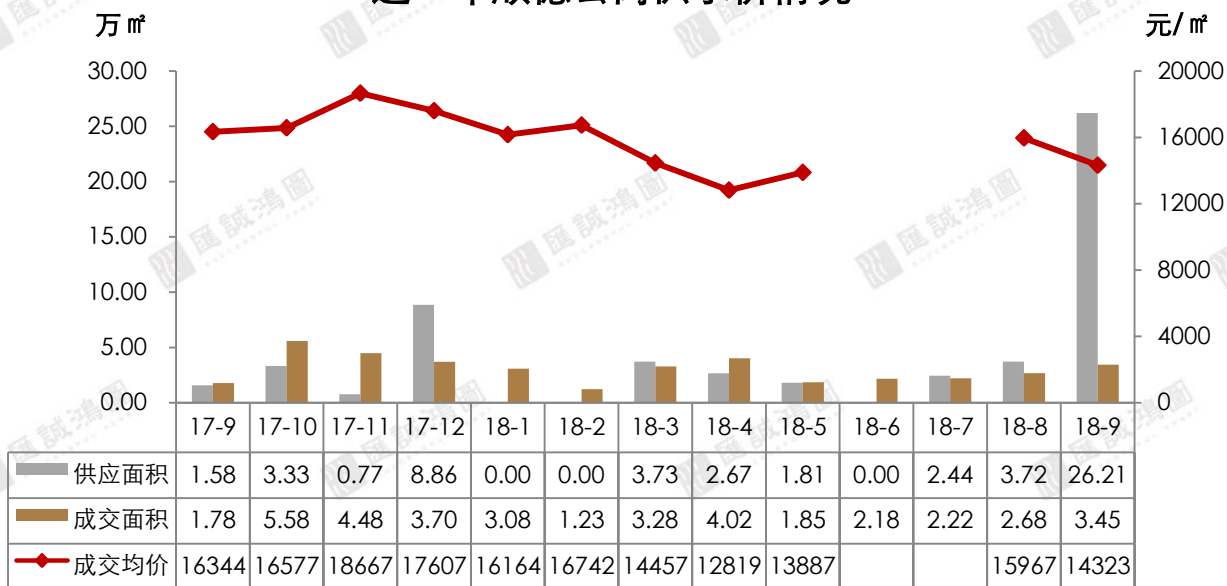
### 9月南海公寓各面积段成交占比



# 【区域成交】顺德供应创近年峰值，大良网签量领跑，30-50m<sup>2</sup>最为热销

SUCCESSFUL POWER

### 近一年顺德公寓供求价情况

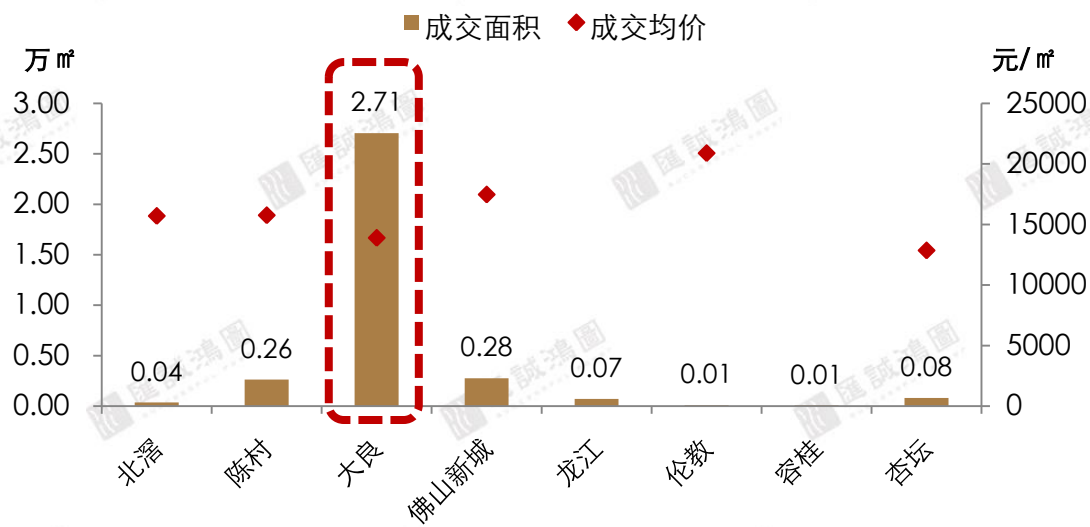


▶本月顺德三盘新增供应26.21万m<sup>2</sup>，创近两年峰值，成交3.45万m<sup>2</sup>，环比增加29%，均价结构性下滑，回落至14323元/m<sup>2</sup>。

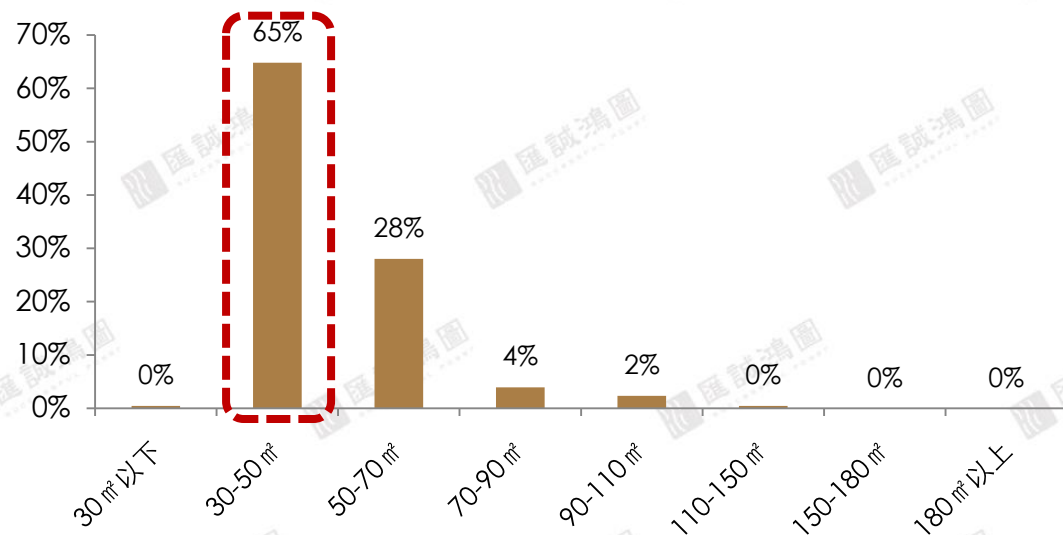
▶在力和阳光城云谷持续网签放量的推动下，大良板块网签量连续占据榜首；而受银钻广场网签价格超过2万/m<sup>2</sup>的拉升，伦教均价稍稍领先其他板块。

▶各面积段成交方面，30-50m<sup>2</sup>面积段占比全区65%，较上月增加11个百分点，主要是力合阳光城网签占比上升。

### 9月顺德部分板块公寓成交情况



### 9月顺德公寓各面积段成交占比



# 【区域成交】三水、高明均无新货补充，两区均价都涨至年内高位

SUCCESSFUL POWER



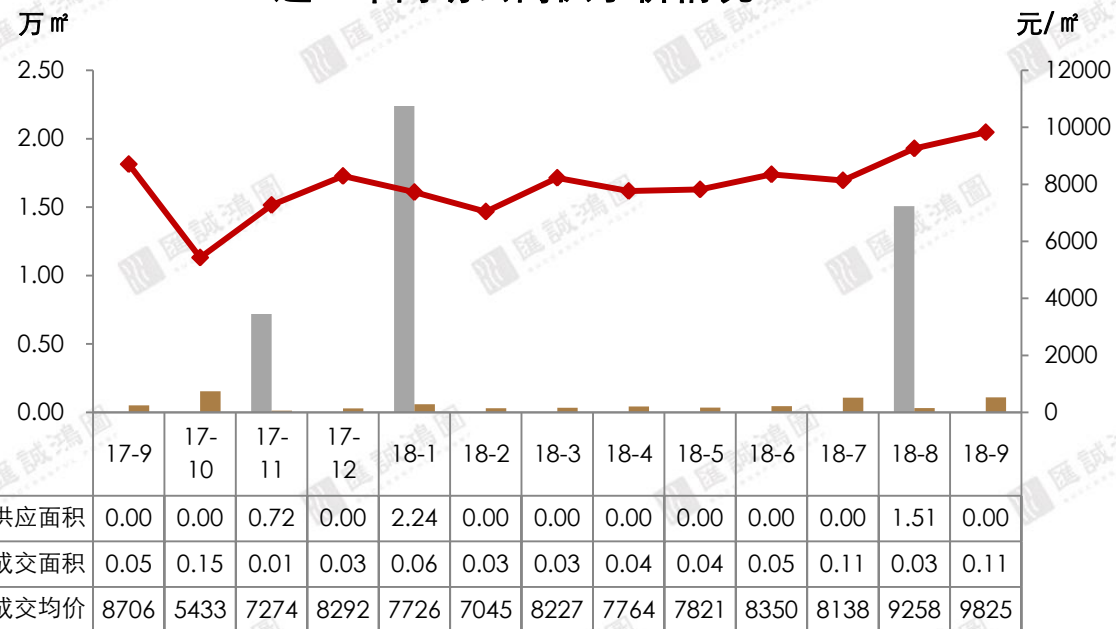
## 近一年三水公寓供求价情况



三水连续两个月无新增公寓，本月全区共成交0.23万m<sup>2</sup>，环比大幅减少80%，碧桂园奥斯汀为主力，而受其网签价格的拉升，整体均价上升到12310元/m<sup>2</sup>，持续四周呈上涨态势，达到年内高位。

本月高明无公寓新品推出，全区仅勤天汇广场成交0.11万m<sup>2</sup>，环比大增267%，而成交均价也上升到9825元/m<sup>2</sup>，环比小涨6%，突破了近两年的最高点。

## 近一年高明公寓供求价情况



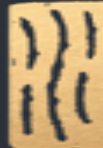
2018年9月佛山市公寓网签排名TOP10（按套数排名）

	区域	项目	套数（套）	面积（m <sup>2</sup> ）	金额（万元）	均价（元/m <sup>2</sup> ）
1	禅城	绿地未来城	543	24224.42	24385.90	10067
2	顺德	力合阳光城云谷	516	24674.92	33970.26	13767
3	禅城	旭辉公元	98	4761.47	7225.37	15175
4	三水	碧桂园奥斯汀	54	2204.19	2755.24	12500
5	禅城	朝安碧桂园	46	1838.88	3218.85	17504
6	南海	星港国际广场	41	2406.84	1876.32	7796
7	南海	海伦堡爱Park	33	1725.16	3654.97	21186
8	禅城	兆阳O立方	32	1719.47	3043.96	17703
9	顺德	国通广场	27	1728.83	3129.65	18103
10	高明	勤天汇广场	25	1060.29	1041.72	9825

注：统计数据不包含万科项目

## 2018年9月佛山南海、禅城、顺德库存情况

商业类型	区域	库存套数	库存面积 (万m <sup>2</sup> )	去化周期 (月)
公寓	禅城	8454	45.37	10.9
	南海(除桂城)	5606	29.84	14
	桂城	9259	48.24	9
	顺德	9547	71.08	12
	小计	32866	194.53	



3

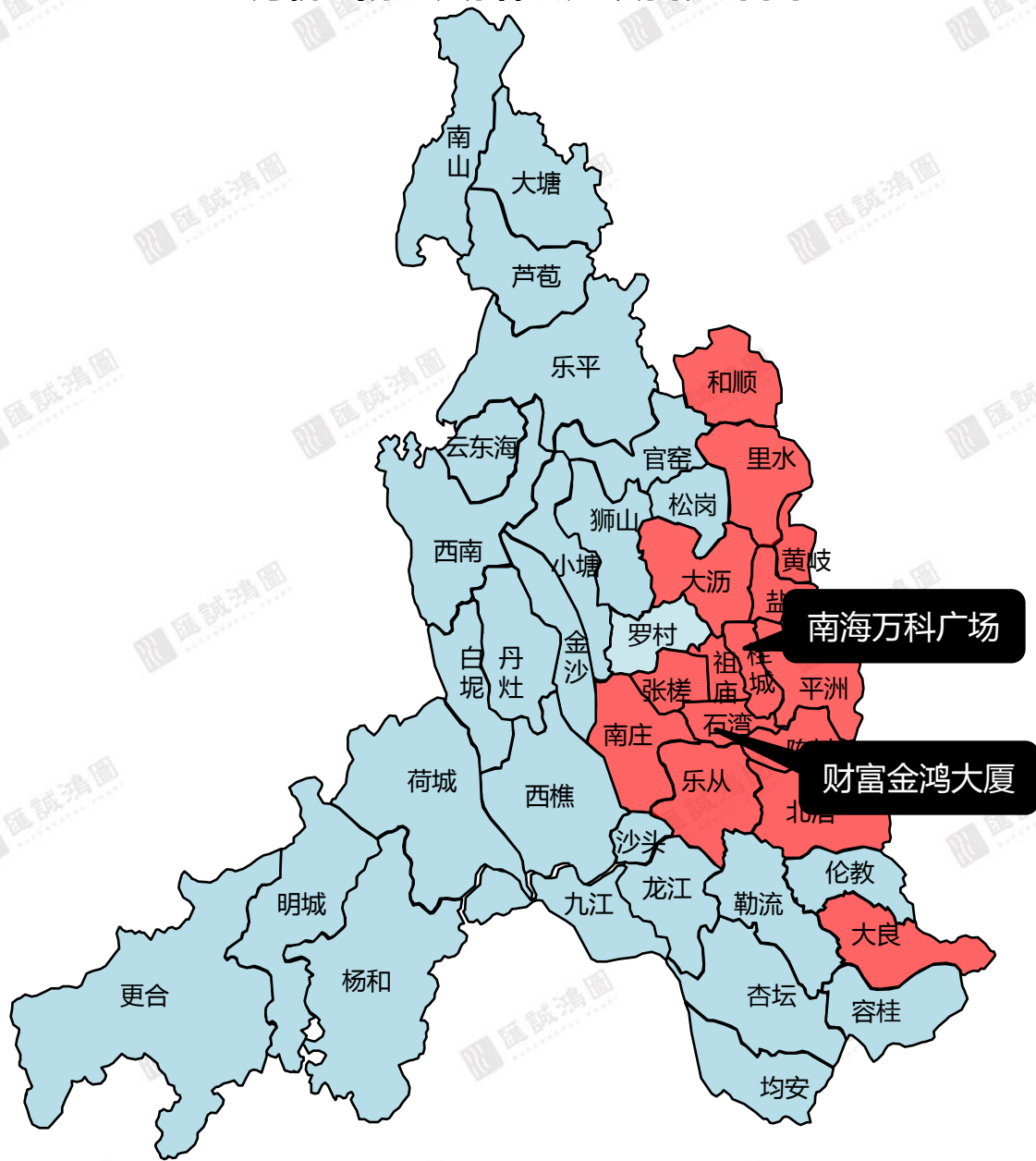
# 办公 市场



# 【全市供应】办公连续三个月有新货补充，禅城财富金鸿大厦推出81套新品

SUCCESSFUL POWER

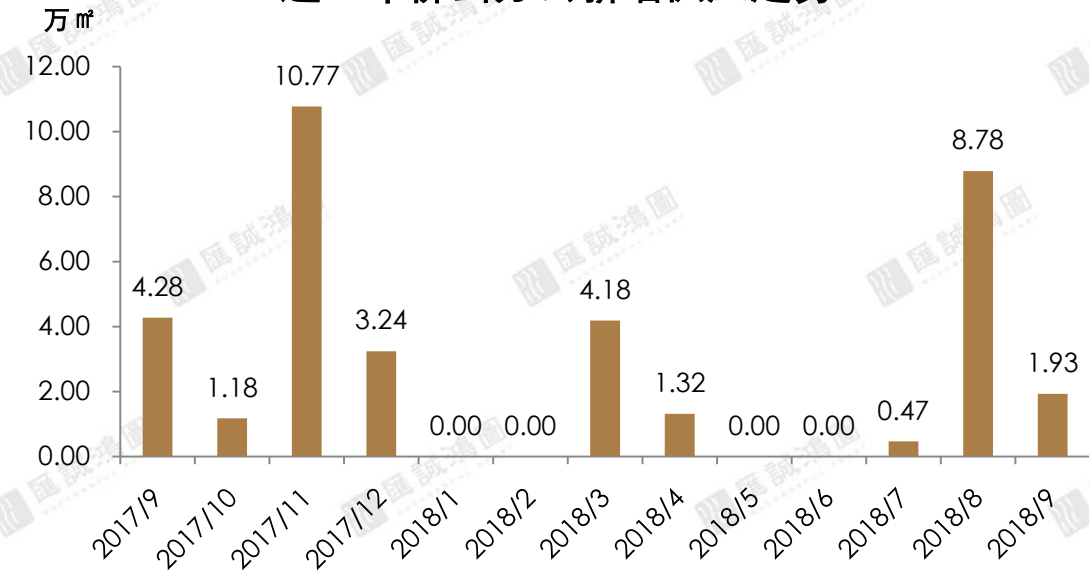
## 9月佛山办公新增供应项目分布图



时间	名称	区域	楼栋	办公	
				套数	面积(m <sup>2</sup> )
9月10日	财富金鸿大厦	禅城-城南	三座及首层	81	3881.16

注：统计数据不包含万科项目

## 近一年佛山办公新增供应走势



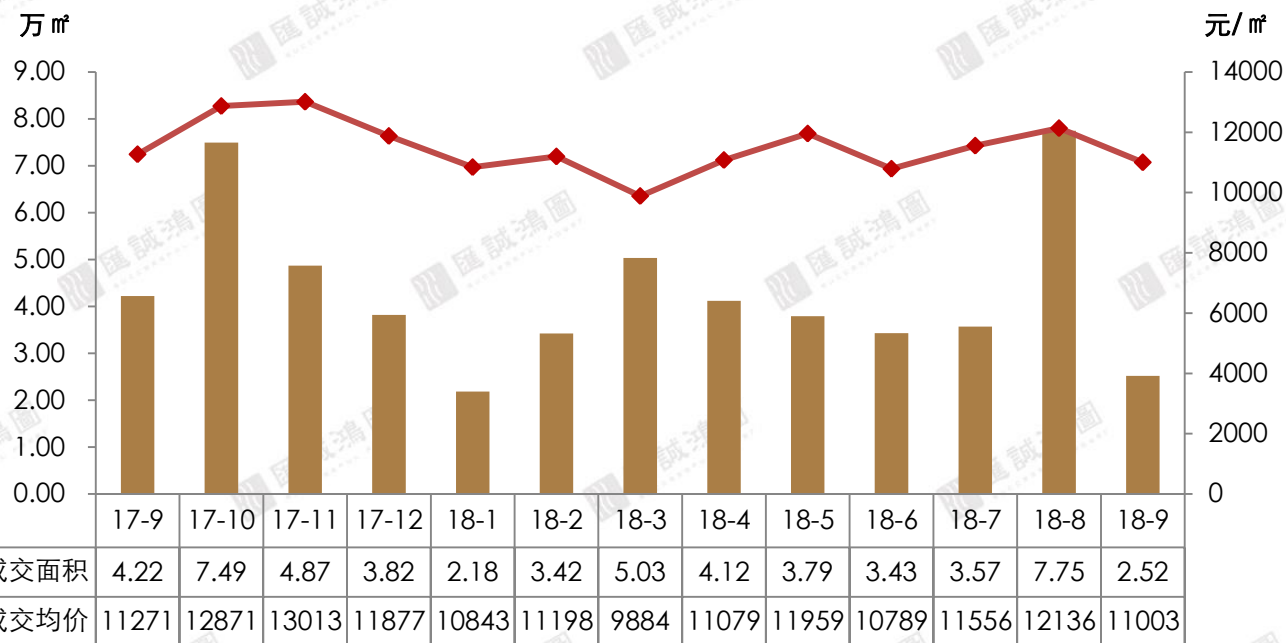
# 【全市成交】办公整体量价齐跌，桂城板块助力南海占比超九成

SUCCESSFUL POWER

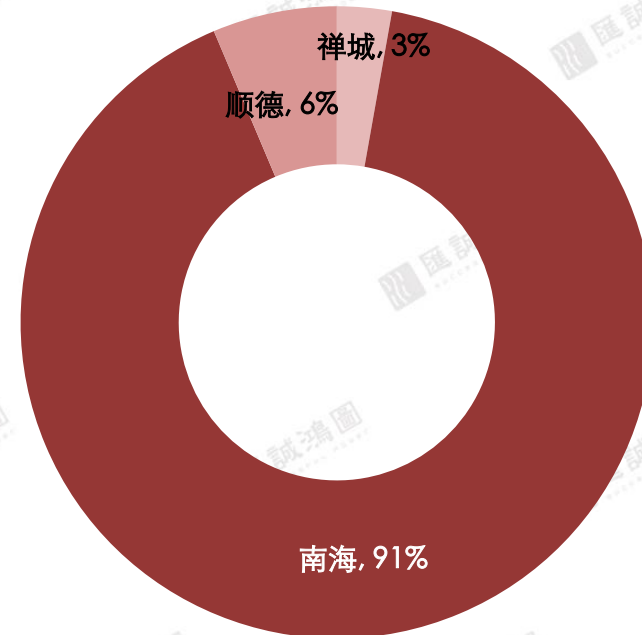
➤本月全市办公共成交2.52万m<sup>2</sup>，环比减少67%；全市均价结构性下滑，稍稍回落到11003元/m<sup>2</sup>，环比下跌9%。

➤各区成交占比方面，南海在桂城板块交投活跃的带动下，占比全市超过九成，禅城、顺德两区低位运行，各盘均为零星成交。

### 近一年佛山办公成交量价走势



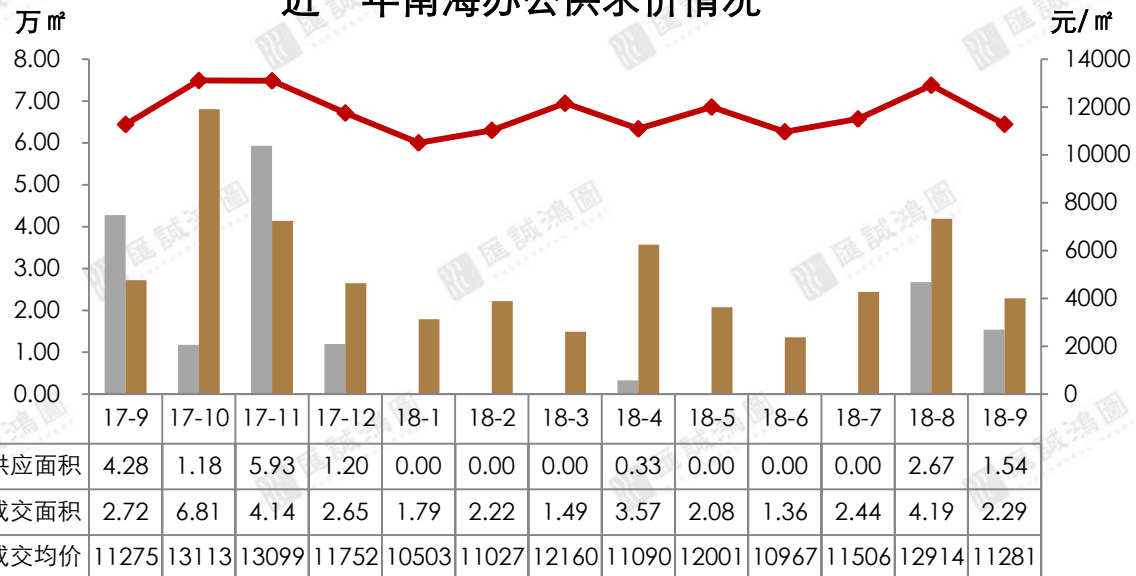
### 9月佛山各区办公成交占比



# 【区域成交】南海办公呈供求价齐跌，星港国际广场助力90m<sup>2</sup>以下面积段

SUCCESSFUL POWER

### 近一年南海办公供求价情况

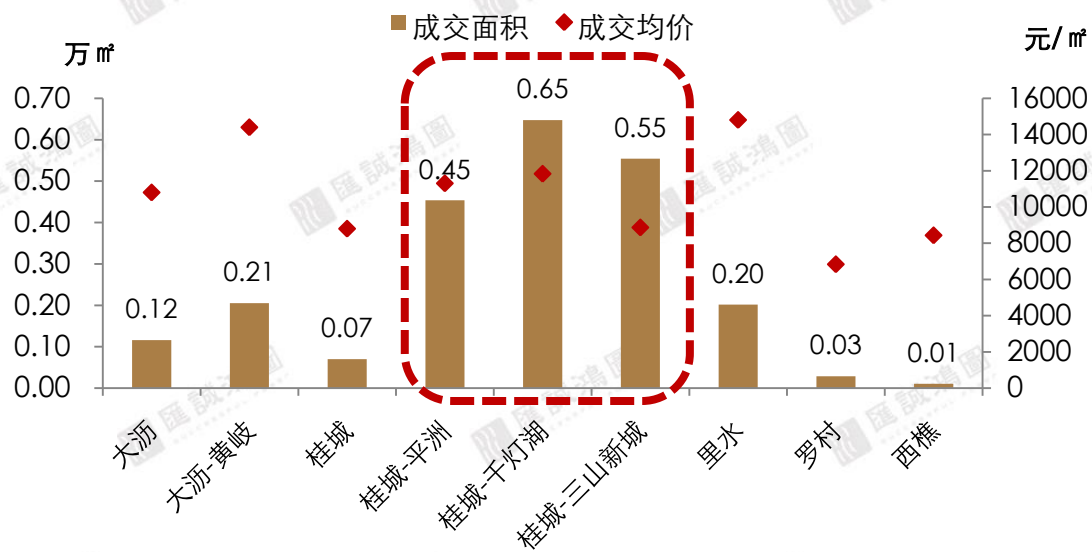


▶本月南海办公新增供应1.54万m<sup>2</sup>，环比减少42%，成交2.29万m<sup>2</sup>，环比减少45%，成交均价11281元/m<sup>2</sup>，环比下滑13%。

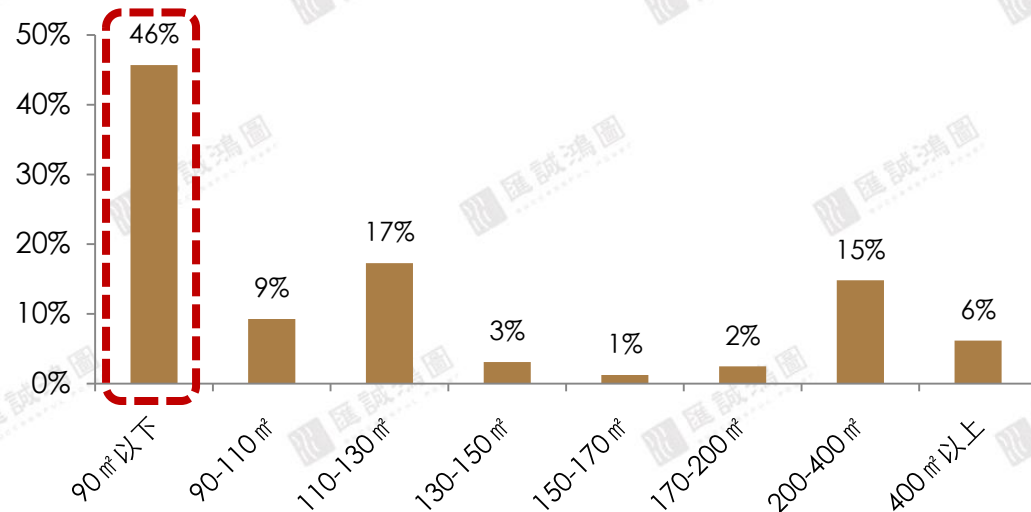
▶桂城板块支撑全区成交，干灯湖片区网签量继续领跑，大沥和里水板块均有单盘表现不俗。

▶各面积段成交方面，90m<sup>2</sup>以下成交占比接近五成，主要以星港国际广场网签小面积办公产品为主。

### 9月南海部分板块办公成交情况



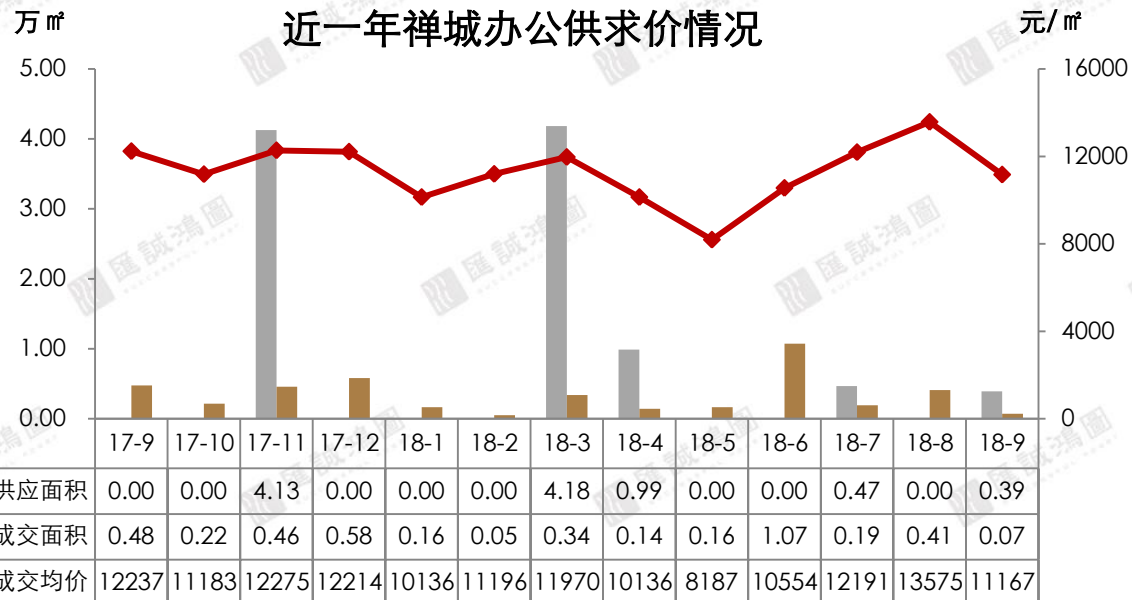
### 9月南海办公各面积段成交情况



# 【区域成交】禅顺两区表现低迷，整体均呈量价齐跌



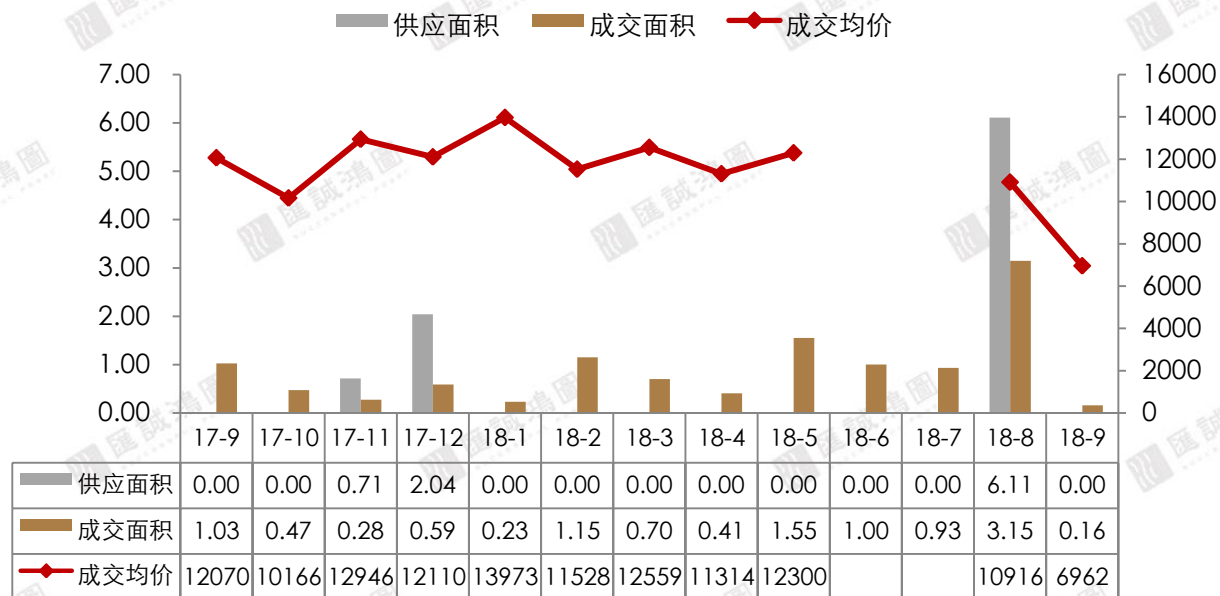
### 近一年禅城办公供求价情况



➤禅城单盘新增供应0.39万m<sup>2</sup>，全区共三盘成交0.07万m<sup>2</sup>，环比减少83%，均价方面，受安东尼商务大厦网签低价单位的影响，本月回落至11167元/m<sup>2</sup>，环比下滑18%。

➤顺德办公市场供应放缓，全区共成交0.16万m<sup>2</sup>，环比大幅减少95%，均价方面，受都市经典广场、欧雅典大厦等项目网签价格仅“6”字头的影响，本月跌至近两年新低，环比跌幅36%。

### 近一年顺德办公供求价情况





## 2018年9月佛山市办公网签排名TOP10（按套数排名）

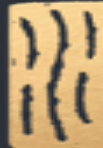
	区域	项目	套数（套）	面积（m <sup>2</sup> ）	金额（万元）	均价（元/m <sup>2</sup> ）
1	南海	星港国际广场	32	2054.21	2958.80	14404
2	南海	山海汇花园	23	1834.27	2806.69	15301
3	南海	国际创智园	21	5541.24	4913.73	8868
4	南海	广佛智城国际电商采购中心	19	1160.08	1253.22	10803
5	南海	嘉邦国金中心	13	2456.88	3150.81	12824
6	南海	智富大厦	12	3802.65	3408.95	8965
7	南海	富力华南国际金融中心	12	1770.33	2938.92	16601
8	南海	方舟建筑产业中心	8	1450.16	1135.43	7830
9	南海	新凯广场	6	547.79	867.70	15840
10	南海	御堡国际商务中心	4	507.85	697.29	13730

注：统计数据不包含万科项目



## 2018年9月佛山南海、禅城、顺德库存情况

商业类型	区域	库存套数	库存面积 (万m <sup>2</sup> )	去化周期 (年)
办公	禅城	1818	31.51	5
	南海(除桂城)	3025	34.07	2.5
	桂城	3809	64.44	1.4
	顺德	4644	87.53	6
	小计	13323	218.13	



4

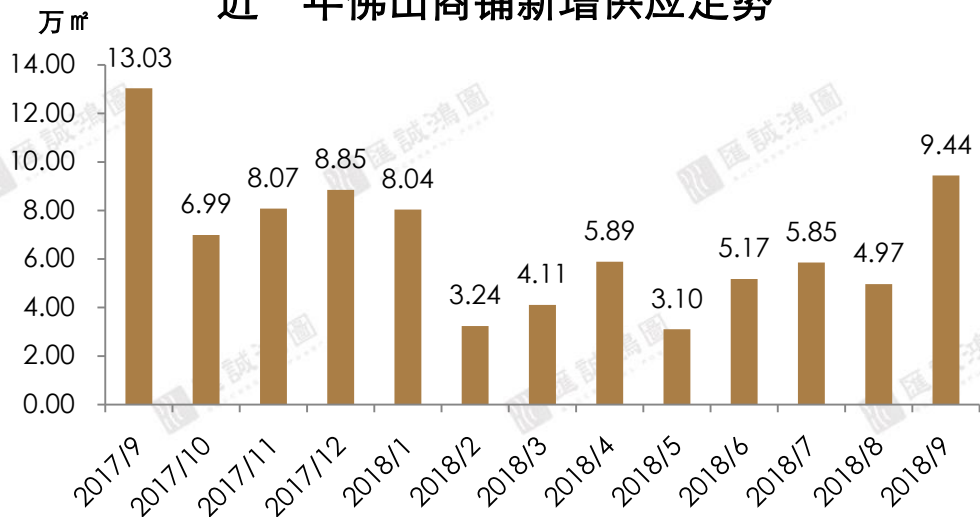
# 商铺 市场

# 【全市供应】 商铺供货量达近一年高位，南海、顺德为供应主力

## 9月佛山五区商铺新增供应量分布图



## 近一年佛山商铺新增供应走势



名称	区域	楼栋	商铺	
			套数	面积(m <sup>2</sup> )
财富金鸿大厦	禅城-城南	三座及首层	14	1626.94
中海万锦世家	南海-狮山	2座、3座	8	1090.02
富力西江十号	南海-九江	商业1-3栋	43	2717.18
恒大滨江御府	南海-九江	6栋	1	1387.98
海伦堡爱Park	南海-三山新城	5座	19	1099.38
金铝花园	顺德-陈村	二期一区2座-4座	26	18528.84
碧桂园凤凰湾	顺德-容桂	晴澜苑28座	6	309.98
美的绿城凤起兰庭	顺德-北滘	1座,5座,9座	24	2491.32
天宝豪庭	顺德-杏坛	1-5栋	36	3141.69
中海新城公馆	顺德-佛山新城	23座	1	584.08
美的中交翰诚	顺德-杏坛	7座	14	696.86
峰汇豪庭	顺德-均安	6座	4	154.29
保利中环广场	顺德-大良	8座	8	1209.35
保利海德公园	顺德-佛山新城	21座,22座,20座,19座	37	1672.61
国邦御林湖	高明-西江新城	4座	13	982.6
喜溢明苑	高明-杨和	2座1梯	7	475.7

注：统计数据不包含万科项目





# 【三水供应】全区多达15个项目新推商铺，西南、云东海为主力供应板块

SUCCESSFUL POWER

名称	区域	楼栋	商铺	
			套数	面积
万科魅力之城	三水-芦苞	3座	18	796.48
旭辉城	三水-云东海	28座,27座,29座,32座	31	1687.95
万科城市花园	三水-白坭	2座	13	432.47
龙光玖誉府	三水-乐平	10座	12	553.4
恒福新里程花园	三水-云东海	二区26座	13	1623.78
三水冠军城	三水-西南	14座	39	2618.51
金地艺境天成	三水-大塘	8栋	12	1176.83
龙光碧桂园悦府	三水-乐平	11座	11	437.66
旭辉江山	三水-云东海	12座,13座	33	1309.73
瀚洋居	三水-西南	3座	8	757.87
鸿安花园	三水-西南	18座,14座	11	666.71
融创三江府	三水-西南	10座	15	629.21
中南远洋漫悦湾	三水-云东海	3座,2座,9座	52	1847.94
融创浅水湾	三水-云东海	3座,4座	29	1440.41
金科华府	三水-白坭	1座	12	524.2

注：统计数据不包含万科项目



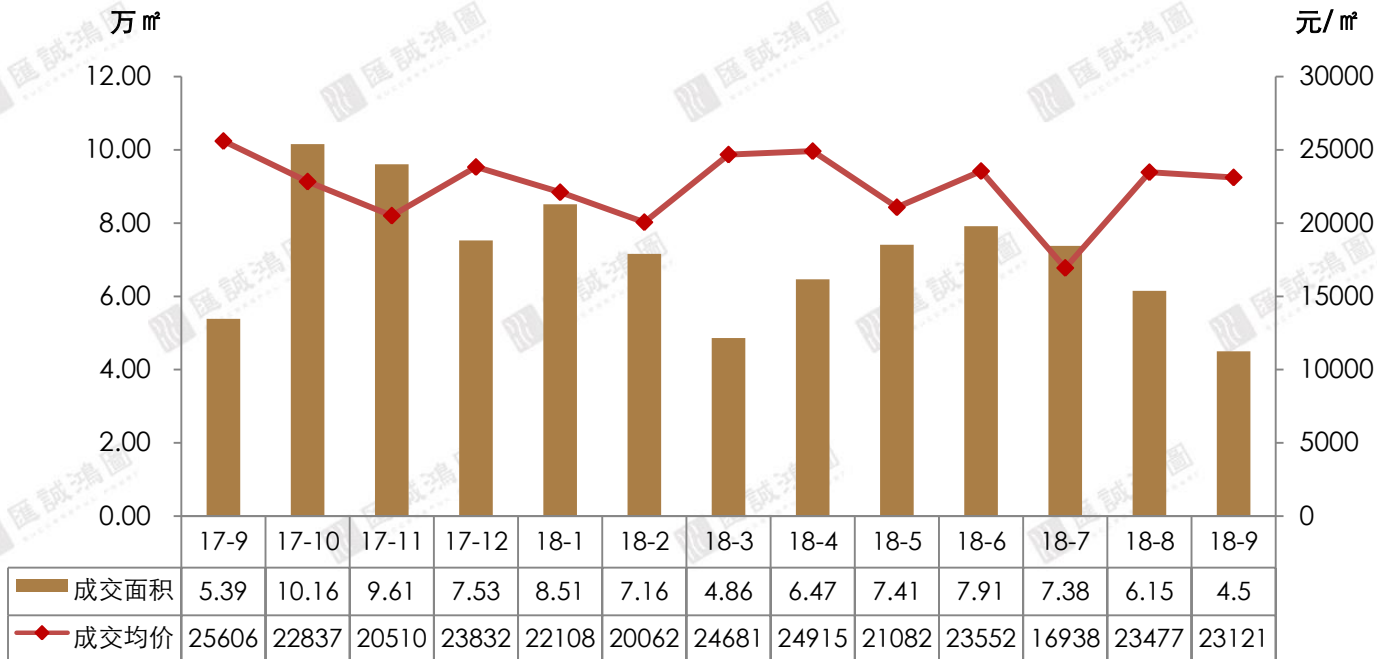
# 【全市成交】 商铺整体网签量跌价稳，南海占比超三成稍稍领跑

SUCCESSFUL POWER

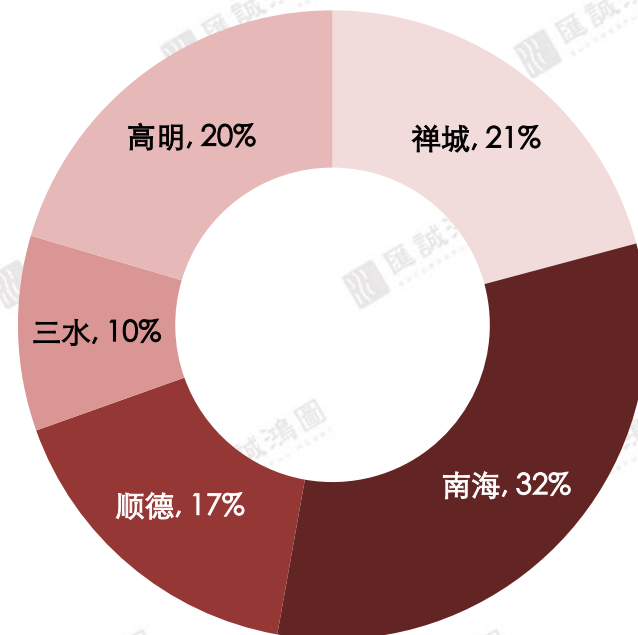
▶本月全市商铺共成交4.5万m<sup>2</sup>，环比减少27%；均价方面相对维稳，主要是由于禅南中心区高价商铺持续网签。

▶各区成交占比方面，南海占比超过三成领跑，主要以住宅底商成交为主，禅城、高明则占比相当，而高明主要以低价走量项目为主，顺德、三水两区成交占比则显著下滑。

### 近一年佛山商铺成交量价走势



### 9月佛山各区商铺成交占比

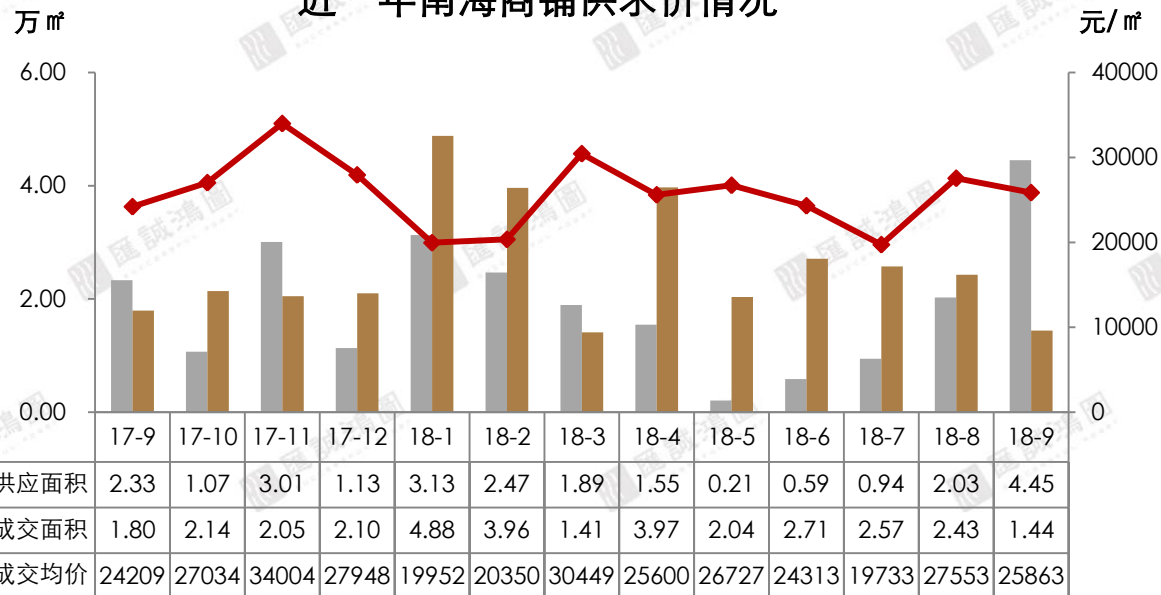




# 【区域成交】南海成交量价齐跌，狮山板块持续表现活跃

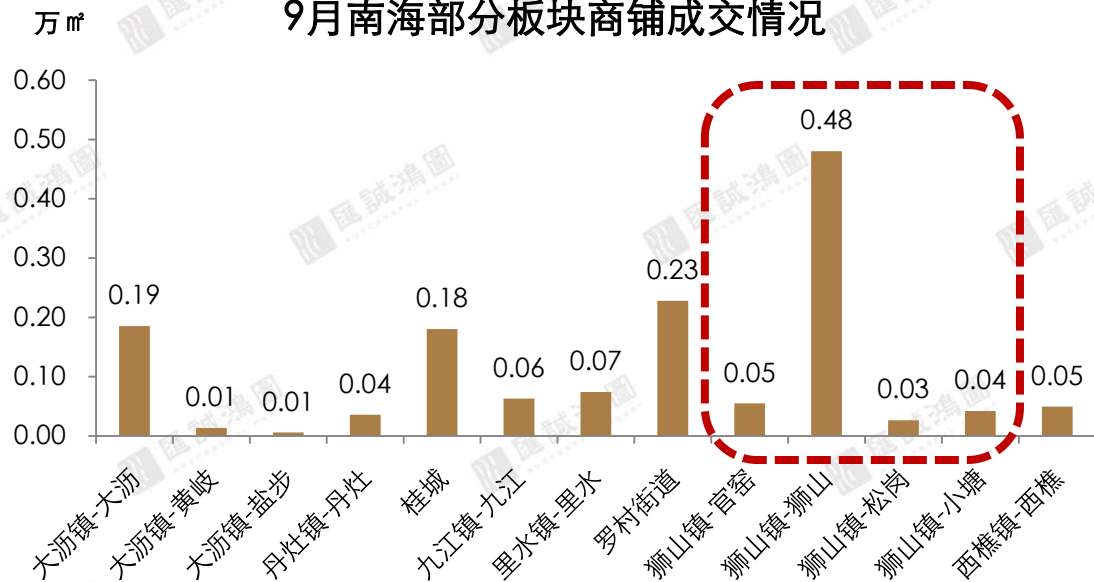
SUCCESSFUL POWER

### 近一年南海商铺供求价情况

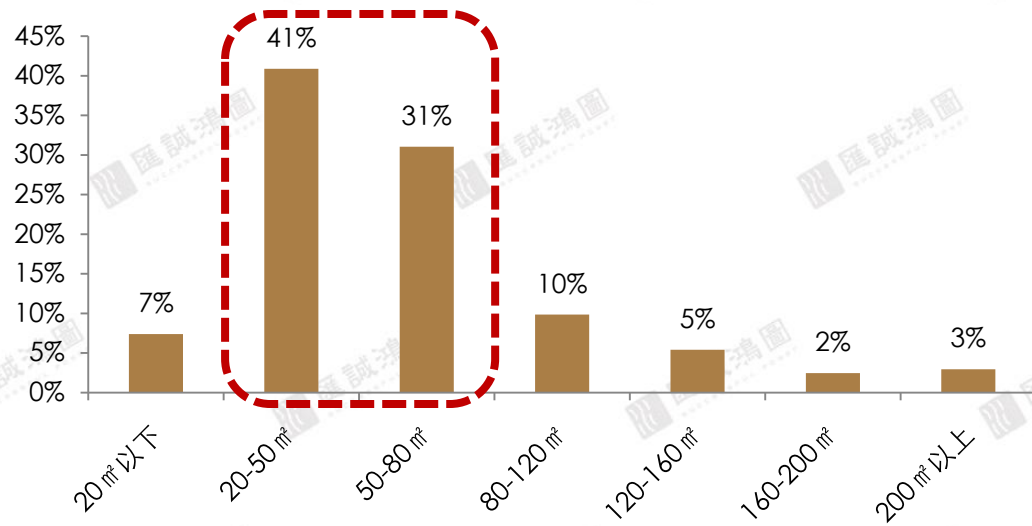


- ▶ 本月南海商铺新增供应4.45万㎡，环比大增120%，成交1.44万㎡，环比减少41%，而受桂南银都低价走货的影响，均价回落至25863元/㎡，环比下跌6%。
- ▶ 南海商铺成交主力板块为狮山板块，而狮山主要的成交项目为桂南银都，单盘成交0.3万㎡。
- ▶ 各面积段成交方面，20-80㎡面积段合计占比超过七成，主要以住宅底商为主。

### 9月南海部分板块商铺成交情况



### 9月南海商铺各面积段成交情况



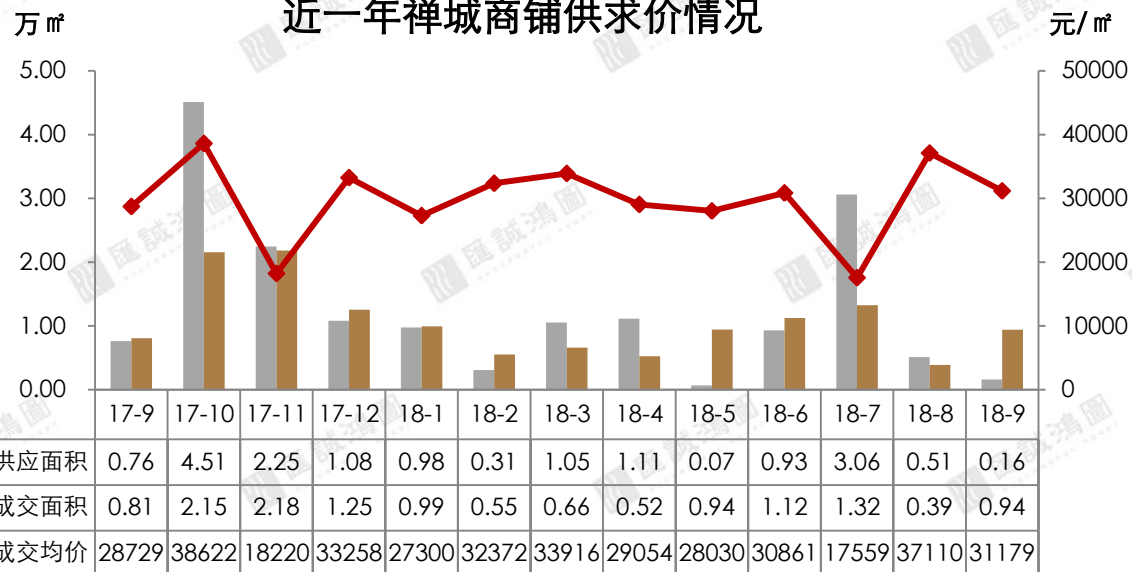


# 【区域成交】禅城交投有所回暖，20-50m<sup>2</sup>面积段占比领跑

SUCCESSFUL POWER



### 近一年禅城商铺供求价情况

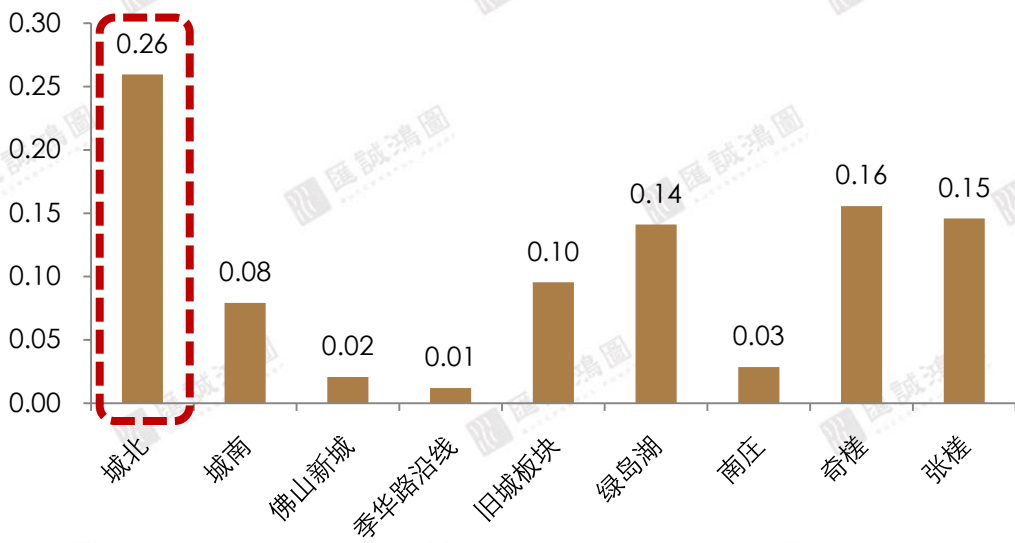


➤本月禅城商铺新增供应0.16万m<sup>2</sup>，环比减少69%，成交0.94万m<sup>2</sup>，环比大增141%，成交均价为31179元/m<sup>2</sup>，环比上月下跌16%。

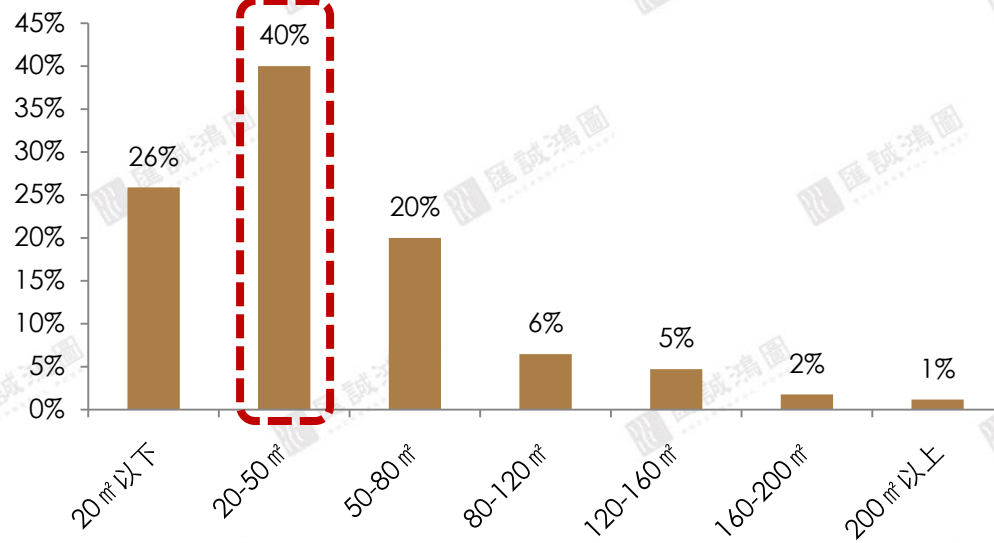
➤禅城本月交投有所回暖，城北两盘集中网签0.26万m<sup>2</sup>占据领先地位，张槎、奇槎、绿岛湖成交相当。

➤各面积段成交方面，20-50m<sup>2</sup>占比四成领跑，20m<sup>2</sup>以下和50-80m<sup>2</sup>面积段占比则较为接近。

### 9月禅城部分板块商铺成交情况



### 9月禅城商铺各面积段成交情况

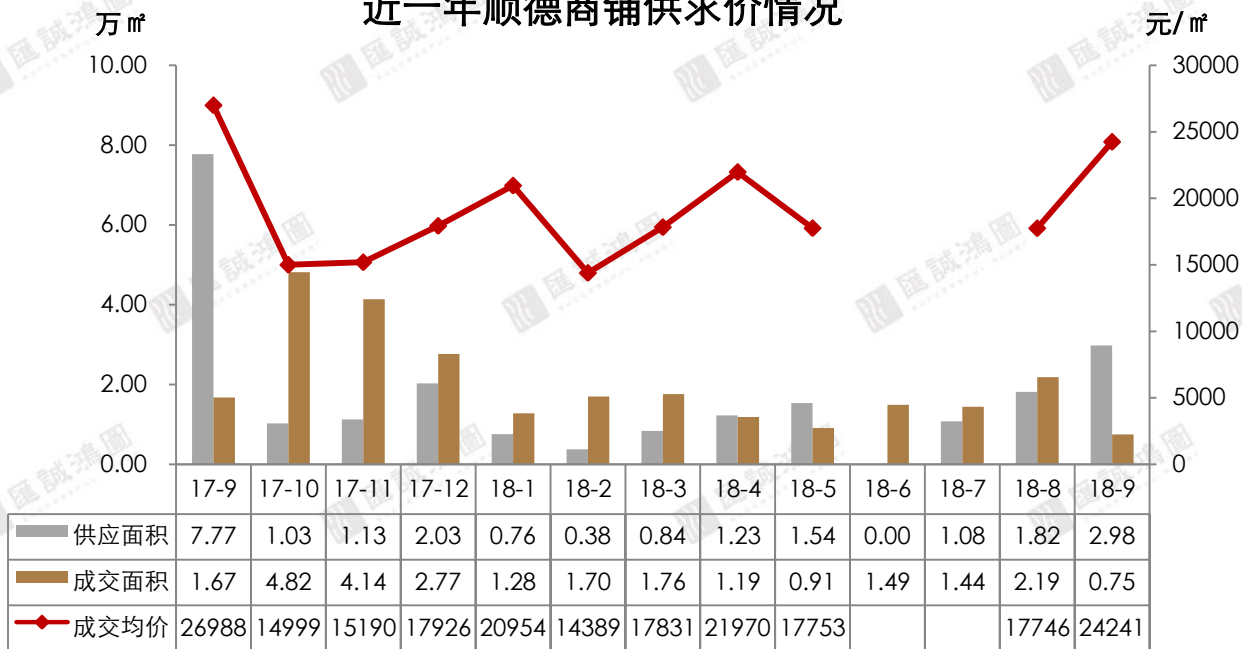




# 【区域成交】顺德表现量跌价升，北滘、大良板块网签量领跑

SUCCESSFUL POWER

### 近一年顺德商铺供求价情况

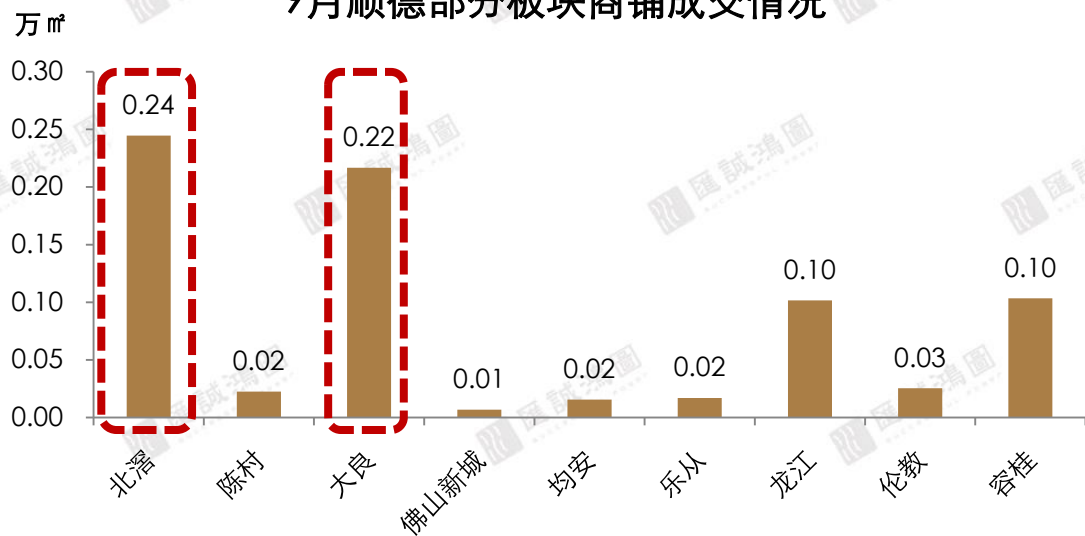


▶本月顺德商铺新增供应2.98万m<sup>2</sup>，环比增加68%，成交0.75万m<sup>2</sup>，环比减少66%，受高价商铺网签占比增加的带动，均价大幅上升至24241元/m<sup>2</sup>，环比涨幅37%。

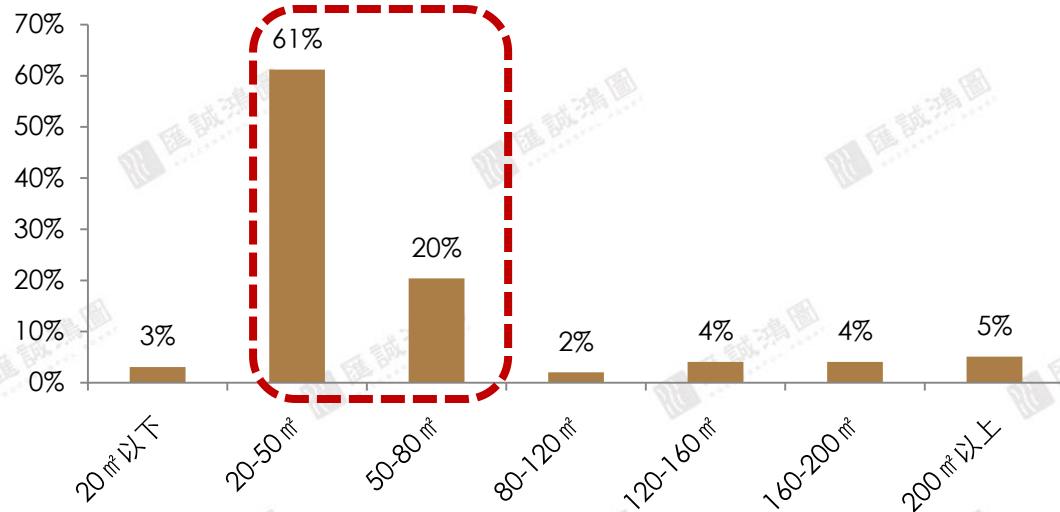
▶海琴水岸网签两套大面积商铺共0.18万m<sup>2</sup>，助力北滘网签领跑，大良则在力和阳光城云谷网签放量的拉动下位居次席。

▶各面积段成交方面，受力和阳光城云谷和高德商业中心网签面积集中在20-50m<sup>2</sup>的拉动，此面积段占比超过六成。

### 9月顺德部分板块商铺成交情况



### 9月顺德商铺各面积段成交情况



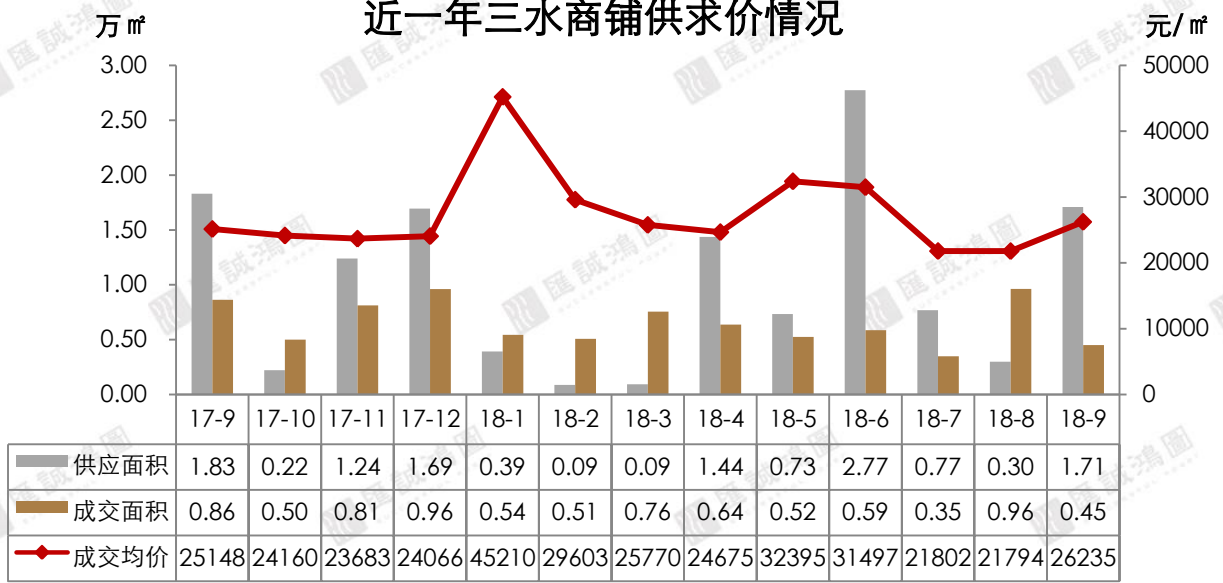


# 【区域成交】三水供应攀升至近一年高位，高明均价跌破万元大关

SUCCESSFUL POWER



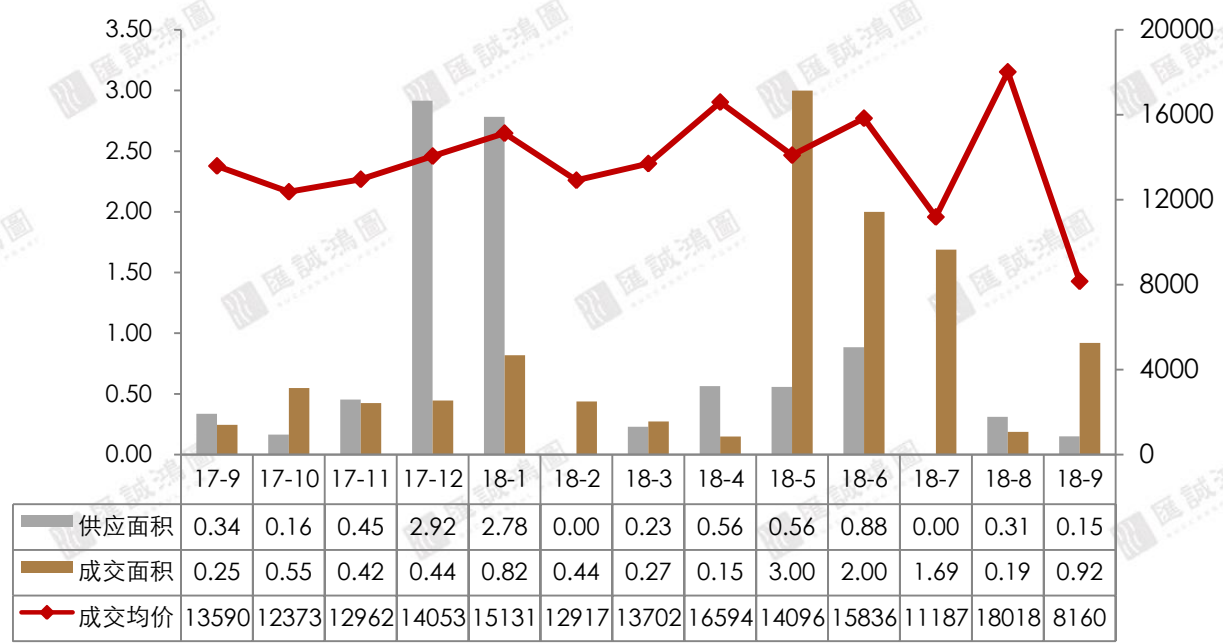
### 近一年三水商铺供求价情况



本月三水商铺新增供应1.71万m<sup>2</sup>，攀升至年内高位，成交0.45万m<sup>2</sup>，环比减少53%，受三水万达广场网签价格超3万/m<sup>2</sup>的拉升，全区均价上升至26235元/m<sup>2</sup>，环比上涨20%。

本月高明仅两盘新增供应0.15万m<sup>2</sup>，环比减少超过一半，成交0.92万m<sup>2</sup>，环比大增384%，杨和、西江新城板块为成交主力，受云山诗意花园低价走量的影响，均价跌破万元，大幅下滑至8160元/m<sup>2</sup>，环比大降55%。

### 近一年高明商铺供求价情况





# 【排行榜】 世博嘉园网签50套登顶，三水万达广场均价榜单最高

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



## 2018年9月佛山市商铺网签排名TOP10（按面积排名）

	区域	项目	套数（套）	面积（m <sup>2</sup> ）	金额（万元）	均价（元/m <sup>2</sup> ）
1	禅城	世博嘉园	50	791.6902	2279.84	28797
2	南海	桂南银都	34	2992.82	2634.16	8802
3	顺德	力合阳光城云谷	29	1008.27	2669.28	26474
4	三水	时代南湾	28	1645.74	2800.66	17018
5	高明	云山诗意花园	26	5161.61	2572.24	4983
6	顺德	高德商业中心	25	934.73	3219.62	34444
7	禅城	领地海纳珑庭	19	804.78	——	——
8	三水	三水万达广场	18	1532.88	5354.68	34932
9	禅城	保利碧桂园天汇	18	1503.14	3427.83	22804
10	南海	长华国际商业中心	16	1320.55	3044.94	23058

注：统计数据不包含万科项目



# 【库存】南海、顺德整体供过于求，消化周期小幅上升

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



## 2018年9月佛山南海、禅城、顺德库存情况

商业类型	区域	库存套数	库存面积 (万m <sup>2</sup> )	去化周期 (年)
商铺	禅城	5324	55.26	2.8
	南海(除桂城)	17177	139.45	4.9
	桂城	4517	71.48	6.2
	顺德	12362	148.42	4.7
	小计		39459	410.15



# 结语

- ◆公寓市场方面，全市供货量创年内新高，多盘备货准备迎战“银十”，整体成交呈量稳价跌；区域方面，禅城表现供需皆涨，南顺两区供应量攀升至年内高位。
- ◆办公市场方面，全市持续三个月有新货补充，整体成交量价齐跌；区域方面，桂城交投活跃助力南海网签占比超九成，禅顺两区成交表现低迷。
- ◆商铺市场方面，全市供货量达近一年高位，三水多达15盘新推商铺产品，整体成交量跌价稳；区域方面，禅城交投有所回暖，高明均价跌破万元。

# 特别声明：

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2308

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