





市场资讯

市场要点

- ▶三山新城引入永旺梦乐城,三龙湾南海片 区增添大型国际化商业综合体项目;
- ➤顺德欢乐海岸PLUS中秋正式试业,华侨 城欲造湾区最大文旅综合体;
- ▶高明再添购物中心,宏宇联合体将打造大型商住综合体;
- ▶京东7FRESH七鲜超市佛山凯德店盛大开业,将是华南地区首家MSSM业态店



>名古汇·永旺梦乐城落地佛山三山新城,建筑面积共18万㎡

9月11日,名古汇·永旺梦乐城三山项目投资框架协议签约仪式在桂城街道办事处举行。这是三山乃至三龙湾南海片区引入的第一个大型国际化商业综合体项目,建成后将为市民提供度假、休闲、康体、娱乐、购物等一站式、沉浸式的消费体验。

>签约仪式现场



>项目周边情况



永旺梦乐城项目选址:

从佛山电视台桂城频道中获知,项目选址位于魁奇路南侧、岗中路西侧、泰山路东侧。就在碧桂园广佛上城南面,一路之隔。周边规划有三条轨道,包括佛山地铁4号线、11号线(均在规划),南海新交通(在建)。

≻进驻品牌



品牌入驻情况:

据了解,永旺梦乐城三山项目设计建筑面积共18万平方米,除了计划引进<mark>永旺超市、永</mark>旺幻想等公司自有品牌外,还有NITORI、无印良品、优衣库、韩国CGV影城等一批国际知名品牌企业有意进驻。

永旺梦乐城开发的购物中心特点为"2核1街"模式,即在购物中心两侧配备两个以上的主力店,中间由一条专卖店街道连接。截至今年6月份,国内开业的永旺梦乐城共有20

≻顺德欢乐海岸PLUS中秋正式试业,有望成为湾区最大文旅综合

▶项目示意图



≻六大板块



≻品牌进驻











































顺德欢乐海岸PLUS位于顺德新城核心区,总规划占地面积达330万 m², 共计投资120亿元。包括欢乐时光主题公园、玛雅海滩水公园、曲水

湾风情商业街、生态购物中心、蓝汐国际公寓和华侨城湿地公园六大板 块,又融汇了龙舟、武术、粤剧、状元、园林等在地文化。

项目一期于9月13日盛大试营业,届时,曲水湾风情商业街、玛雅海 滩水公园、欢乐时光主题公园以及蓝汐国际公寓将面向公众开放,项目二 期的生态购物中心、精品酒店等也将于明年建成营业。

主题方面:

- ①蓝溪国际公寓——全新投资性返租公寓
- ②欢乐时光主题公园——"顺德眼"99米高摩天轮
- ③玛雅海滩水公园——水上游乐天地
- ④曲水湾风情商业街— —免费畅游
- ⑤生态购物中心——开放型户外空间(二期)
- ⑥华侨城湿地公园——浪漫公园

品牌进驻:

曲水湾风情商业街汇集超70个美食品牌,除了有猪肉婆私房菜、顺峰 山庄、聚福山庄、欢姐伦教糕、果然居、仁信老铺、太垦堡毋米粥等尽展 "寻味顺德"风采的本地品牌外,更有16个品牌是首进顺德,包括:西 贝、泰厨、甘思咪哚、汉阳馆、繆氏川菜、汉舍潮食、奈雪的茶、松岛、 Hello kitty café、汉泰丰、大师兄、扉悦、遇见巴厘、鳗竹等。

1((

▶高明新添购物中心,本地联合体9.7亿拿下12.2万㎡巨无霸

≻宣传海报



言	BB	点	业体
	-17		工件

项目名称	商业面积 (万㎡)	开业时间
佛山高明京柏城	4.50	2011.12.20
佛山中港广场	3.00	2014.1.1
佛山高明盈信广场	12.00	2019年年底
佛山高等国际广场	18.00	2020年 (一期)
佛山荷城新天地	8.00	2020.5
勤天汇商业MALL	10.00	2021年底

≻地块简述

地块区域	面积 (万㎡)	用途	补充
A⊠	7.04	商服兼容 城镇住宅	须包含商业建面不少于 9.8万㎡的购物中心
B⊠	4.51	城镇住宅 用地兼容 商服	须配建18班幼儿所
C区	0.68	城市道路 用地	

① 9月20日,佛山市南海区里晖置业有限公司联合佛山市钧隽置业有限公司以底价97341万元竞得高明区西江新城12.2万㎡巨无霸商住地块,折合起拍楼面价约2957元/㎡

据了解,佛山市南海区里晖置业有限公司的股东由宏宇集团和新年文化集团等联合体组成,公司大股东为宏宇集团;佛山市钧隽置业有限公司的大股东为佛山市卓豪富物贸易有限公司。

②高明将着力建设"产业高度聚集、城市功能完善、生态环境优美"的产业新城,打造"城产人文"融合发展示范区。位于广佛后花园的高明区,购物中心仍处于增量发展阶段。目前,除了佛山高明京柏城、中港广场两家小体量商场开业外,今年年底将迎来高明盈信广场的开业,后续还将迎来高登国际广场、荷城新天地、勤天汇等相继亮相。

▶地块位置





【佛山项目动态】



>京东7FRESH七鲜超市华南首家MSSM店亮相佛山凯德MALL•180

9月22日,京东7FRESH (需求面积:2000-5000平方米、已进驻9家购物中心、今年计划开30家) 七鲜超市佛山凯德店正式开业,门店位于佛山市南海区大沥镇广佛公路大转弯路段凯德MALL·180负一层

①项目形象



①据了解,京东7FRESH七鲜超市是京东旗下全渠道美食生鲜超市。今年5月30日,7FRESH超市业态升级为MSSM (Meal Solution Supermarket),本次开业的佛山凯德店也是其在华南地区的首家MSSM业态门店。

另悉,佛山凯德店也是京东 7FRESH在<mark>佛山的第二家门店</mark>,而首家 门店位于佛山越秀·悦汇天地,于2018 年12月28日开业。 ②京东7FRESH七鲜超市佛山凯德店占地面积超过4400平方米,门店规划了七大区域——果蔬区、肉禽蛋区、海产区、日配区、餐饮区、烘焙区以及加工区

②区域示意







③商圈辐射范围



③京东7FRESH七鲜超市佛山凯德店坐落于广佛交界,<mark>商圈范围涵盖3公里</mark>内旧村镇,客户群体多为<mark>老人与上班族</mark>;客户除了现场消费,还可以在家用小程序购买商品,门店3公里范围内免费配送,最快30分钟送达。





公寓&商 办市场

市场要点

- ▶全市供货潮落下帷幕,本月供应量环比滑落近七成;
- ▶受禅顺两区走量项目支撑,全市交投表 现显著回暖;
- ▶本月禅城两盘迎开盘/加推,整体表现呈两极分化;
- ▶全市去化周期受五区影响,环比显著缩 短11%

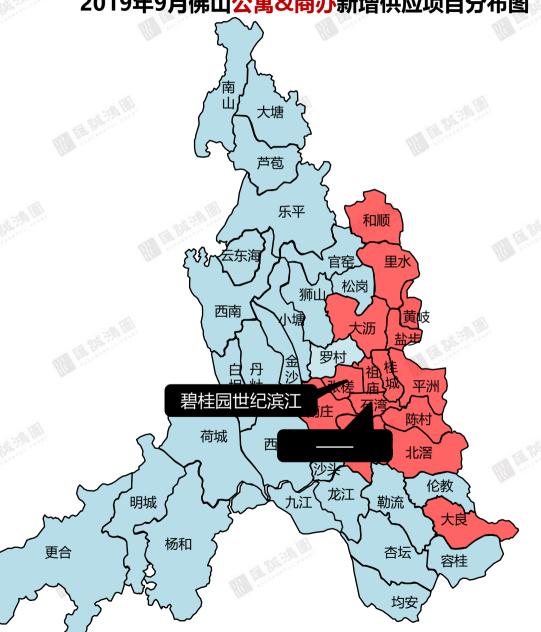


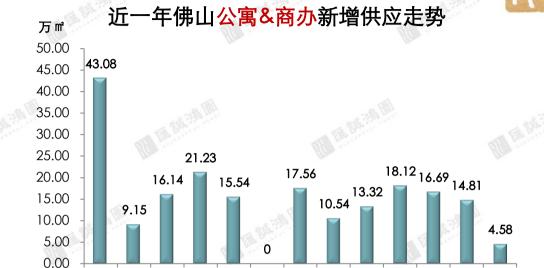
【全市供应】

全市供货量经过持续高企后,本月显著回落近七成,禅城坐稳

J位置,两盘新增近干套LOFT产品

2019年9月佛山公寓&商办新增供应项目分布图





2019年9月佛山市公寓&商办供应套数排行

排名	区域	项目名称	产品类型	供应 套数	供应面积
1	禅城		LOFT	638	24454.93
2	禅城	碧桂园世纪滨江	LOFT	360	21321.12





【全市网签】受部分项目冲量的影响,"金九月"全市网签量迎来回升,价 格相对维稳; 禅、顺两区并驾齐驱, 支撑市场交投回暖





2019年9月佛山公寓&商办网签概况

11/2			1/1/200					
娄	姓指标	数值	环比	同比				
X	网签套数	2114套	+27%	+13%				
X	网签面积	10.19万㎡	+31%	+13%				
X	网签金额	14.51亿元	+32%	+22%				
合	备案均价	14244元/㎡	0%	+8%				

9月佛山五区公寓&商办网签情况



9月佛山五区公寓&商办网签面积占比







2019年9月佛山公寓&商办网签面积段套数分布

区域	30㎡以下	30-50 m²	50-70m²	70-90m²	90-110m²	110-150m²	150-180 m²	180㎡以上	总计	占比	环比
禅城	0	597	82	168	7	2	0	4	860	41%	+126%
南海	19	48	33	6	4	4	0	0	114	5%	-33%
顺德	146	647	116	40	14	7	3	11	984	47%	-3%
三水	0	136	5	0	0	0	0	0	141	7%	+99%
高明	0	11	4	0	0	0	0	0	15	1%	-50%
总计	165	1439	240	214	25	13	3	15	2114	100%	+27%
占比	8%	68%	11%	10%	1%	1%	0%	1%	100%		
环比	+112%	+22%	-13%	+130%	-11%	+8%	0%	+200%	+27%	MI Fill Service	



【全市排行榜】禅、顺区域跑量出货项目仍为榜单主力,碧桂园世纪滨江本

月加推登顶榜首



2019年9月佛山市公寓&商办网签套数TOP10





2019年9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	张槎	2019-9-8	碧桂园世纪滨 江	1座7-9层	44/72m²LOFT	10500-12500 (带装修)	65	60%	按揭99折,一次 性97折	
E	禅城	季华路	2019-9-21		T4栋4、5、 14、15、 24、25层	32-48m²LOFT	16800-18000 (带装修)	108	20%	认筹5万抵10万	禅城60%,桂城 20%,广州20%



【全市库存】

五区去化周期均有不同程度的缩短,致使全市公寓去库周期环比减少11%

2019年9月佛山公寓&商办库存面积段套数分布

	区域	30㎡以下	30-50 m²	50-70m²	70-90 m²	90-110m²	110-150m²	150-180m²	180㎡以上	总计	占比	去化周期 (月)	去化周期 环比
	禅城	56	8435	2037	514	612	98	19	17	11788	28%	18	-16%
A P	南海	289	5939	3637	1360	609	510	81	33	12458	30%	33	-7%
	顺德	431	7572	3849	1499	636	592	160	245	14984	36%	16	-11%
	三水	0	1659	415	80	65	30	1	25	2275	5%	37	-21%
P.F	高明	0	233	270	81	6	0	0	0	590	1%	24	-7%
	总计	776	23838	10208	3534	1928	1230	261	320	42095	100%	21	-11%
	占比	2%	57%	24%	8%	5%	3%	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

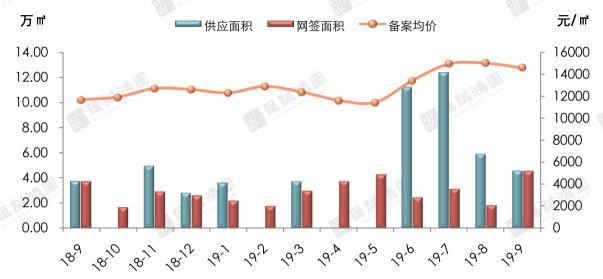




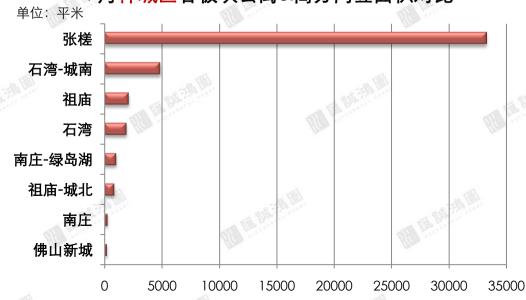
【禅南顺市场-禅城】

禅城本月接近供求平衡,张槎热销项目放量带动区域网 签上行,榜单首尾项目间去化表现差距明显 ****。** ** **

近一年禅城区公寓&商办供求价情况



9月禅城区各板块公寓&商办网签面积对比



2019年9月禅城区公寓&商办供求概况

7777		777700 -
数值	环比	同比
998套	-19%	-34%
4.58万㎡	-23%	-42%
860套	+126%	+7%
4.48万㎡	+151%	+23%
6.53亿元	+144%	+53%
14600元/㎡	-3%	+25%
	998套 4.58万㎡ 860套 4.48万㎡ 6.53亿元	998套 -19% 4.58万㎡ -23% 860套 +126% 4.48万㎡ +151% 6.53亿元 +144%

9月禅城区公寓&商办网签套数TOP5

_		(4)	1.1.1.1	9727		47.00
	排名	板块	项目名称	签约 套数	签约 面积 (m²)	备案 均价 (元/㎡)
	1	张槎	碧桂园世纪滨江	513	27056.28	14632
	2	张槎	童梦天下	77	3391.72	17249
	3	张槎	绿地未来城	57	2816.86	9547
į,	4	石湾	绿地璀璨天城	54	1946.49	15180
	5	石湾-城南	新福港鼎峰	31	1750.27	19289
	(注:	统计数据不包含	万科项目)			

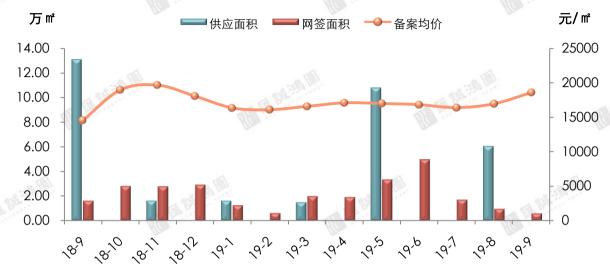




【禅南顺市场-南海】

南海交投热度难比禅顺区域,全区网签量持续三个月滑 落,市场去化压力较大,碧桂园广佛上城稍稍领跑。

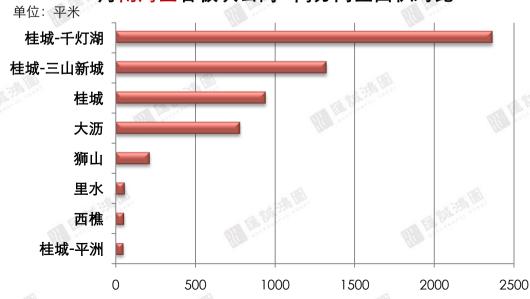
近一年南海区公寓&商办供求价情况



2019年9月南海区公寓&商办供求概况

(2) III
同比
-100%
-100%
-62%
-64%
-54%
+27%

9月南海区各板块公寓&商办网签面积对比



9月南海区公寓&商办网签套数TOP5

			-450 V	161	
排名	板块	项目名称	签约 套数	签约 面积 (m²)	备案 均价 (元/㎡)
1	桂城-三山新 城	碧桂园广佛上城	35	1248.66	18955
2	大沥	广佛智城国际电 商采购中心	17	725.04	17639
3	桂城-千灯湖	德高信中央大道	16	1233.02	21651
4	桂城	丽日广场	7	328.8	10799
5	桂城	海伦堡爱Park	4	203.45	19511
(注: 统	统计数据不包含为	万科项目)			





【禅南顺市场-顺德】

顺德本月网签量价相对维稳,大良多盘跑量去货支撑板 榜单主力项目均价多在1.2-1.4万/㎡。

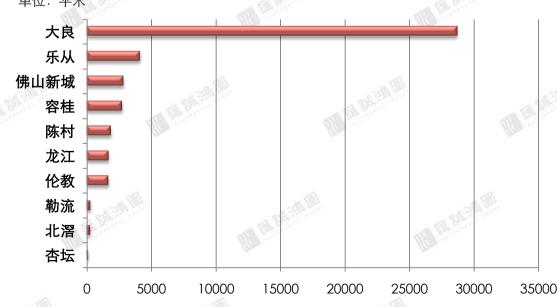




2019年9月顺德区公寓&商办供求概况

数据指标	数值	环比	同比	
供应套数	0套	-100%	-100%	
供应面积	0万m²	-100%	-100%	
网签套数	984套	-3%	+44%	
网签面积	4.46万㎡	-3%	+29%	
网签金额	6.3亿元	0%	+28%	
备案均价	14137元/㎡	+3%	-1%	

9月顺德区各板块公寓&商办网签面积对比



9月顺德区公寓&商办网签套数TOP5

					COLUMN TO THE PARTY OF THE PART	
排名	排名 板块 项目名称		签约 套数	签约 面积 (m²)	备案 均价 (元/㎡)	
1	大良	力合阳光城云谷	349	12354.18	13441	
2	大良	龙光玖龙郡	142	5925.09	12898	
3	大良	华侨城蓝岸公寓	107	6224.33	18449	
4	乐从	创智谷	104	4147.82	12630	
5	容桂	碧桂园凤凰湾	45	2726.95	12096	
(注: 统计数据不包含万科项目)						





办公市场

市场要点

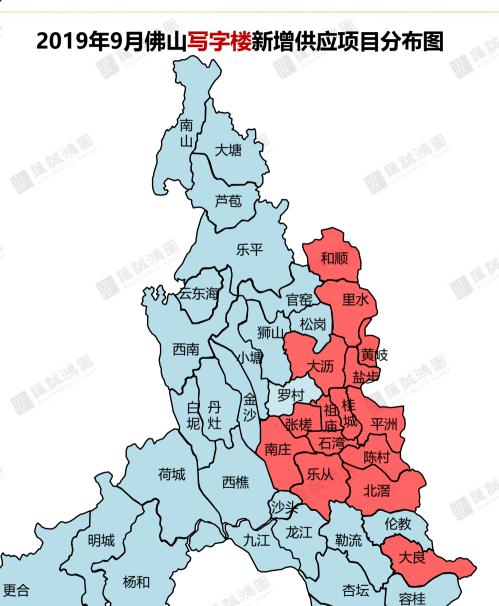
- ▶写字楼市场再现零供应,去库存仍为主 旋律;
- ▶全市去化持续表现艰难,交投回落至年 内新低;
- ▶桂城板块项目仍为主力担当,然而难以 带动市场网签量上行;
- ▶全市去库周期受禅南顺三区交投低迷影响,整体需高达近6年





【全市供应】写字楼市场本月无新增供应,各项目均以去库存为主要目标







2019年9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 (m²)



【全市网签】上市去化表现较为艰难,网签量跌至年内新低,南海网签占比 七成难以支撑市场摆脱低迷态势



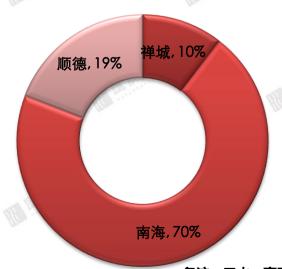
2019年9月佛山写字楼网签概况

_				
	数据指标	数值	环比	同比
	网签套数	83套	-22%	-53%
	网签面积	1.01万㎡	-29%	-60%
	网签金额	1.12亿元	-38%	-59%
	备案均价	11147元/㎡	-12%	+1%

9月佛山五区写字楼网签情况



9月佛山各区写字楼网签面积占比

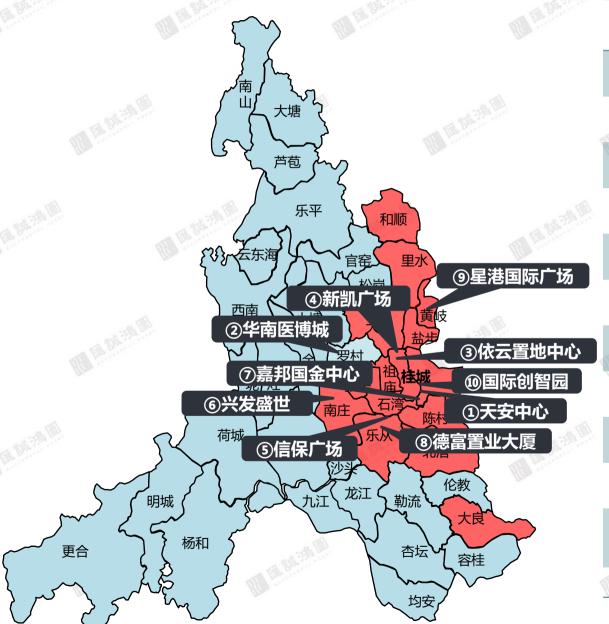


备注:三水、高明本月无办公产品成交



【全市排行榜】

榜单各盘网签表现均较差,桂城项目仍为交投主力,占据榜单半数席位,产业型写字楼项目亦表现不俗。



2019年9月佛山市写字楼网签套数TOP10

	X	域	项目	网签套数 (套)	网签面积 (m²)	网签金额 (万元)	备案均价 (元/㎡)
7 ATO	l 南	海	天安中心	15	1367.85	1842.89	13473
	2 南	海	华南医博城	14	1932.61	1240.91	6421
3	3 南	海	依云置地中心	12	1135.51	1966.71	17320
4	4 南	海	新凯广场	11	936.56	1370.00	14628
į	5 顺	德	信保广场	7	1125.3		
	6	城	兴发盛世	5	633.36	692.17	10929
	7 南	海	嘉邦国金中心	4	652.03	906.04	13896
8	3 顺	德	德富置业大厦	3	446.98	352.08	7877
9	9 南	海	星港国际广场	3	176.46	257.20	14576
1	0 南	海	国际创智园	2	777.37	722.37	9293
						注: 统计数据	不包含万科项目



【全市库存】

南海、顺德交投低迷导致去化周期拉长,导致全市消化周期延长至近6年

2019年9月佛山写字楼库存面积段套数分布

区域	90㎡以下	90-110㎡	110-130 m²	130-150 m²	150-170㎡	170-200㎡	200-400 m²	400㎡以上	总计	占比	去化周期 (年)	去化周期 环比
禅城	930	235	135	318	102	123	297	81	2221	19%	6.2	0%
南海	2815	553	461	255	303	320	577	160	5444	45%	3.6	+10%
顺德	582	546	436	292	873	648	742	176	4295	36%	12.3	+30%
三水	10	3	1	0	1	3	5	5	28	0%		- III
高明	4	0	0	0	1	0	4	3	12	0%		
总计	4341	1337	1033	865	1280	1094	1625	425	12000	100%	5.8	+12%
占比	36%	11%	9%	7%	11%	9%	14%	4%	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】

禅城网签表现量价齐跌,本月仅获得个位数网签量,整

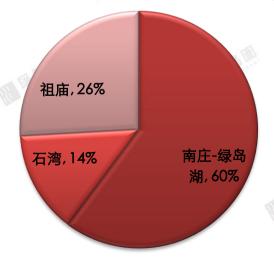
体去化速度愈发缓慢

SUCCESSFUL MPOWE

近一年禅城区写字楼供求价情况



9月禅城区各板块写字楼网签面积占比



2019年9月禅城区写字楼供求概况

CAMP - C		CHILL.		
数值	环比	同比		
0套	-100%	-100%		
0万㎡	-100%	-100%		
8套	-33%	+14%		
0.11万㎡	-34%	+49%		
0.12亿元	-45%	+54%		
11491元/㎡	-16%	+3%		
	0套 0万㎡ 8套 0.11万㎡ 0.12亿元	0套 -100% 0万㎡ -100% 8套 -33% 0.11万㎡ -34% 0.12亿元 -45%		

9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 (m²)	备案 均价 (元/㎡)
	1	南庄-绿岛 湖	兴发盛世	5	633.36	10929
. 8	2	祖庙	禅城绿地金融中 心	2	272.66	12797
	3	石湾	佛山雄盛王府广 场		146.52	

(注:统计数据不包含万科项目)



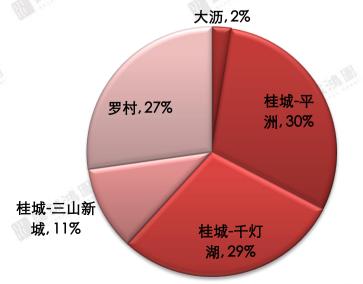
【禅南顺市场-南海】

南海网签量价持续滑落至年内低位,项目主要集中平洲、干灯湖板块,天安中心以微弱优势领跑。」。





9月南海区各板块写字楼网签面积占比



2019年9月南海区写字楼供求概况

	(J.) [1]	
数值	环比	同比
0套		<u></u>
0万m²	E BALL	
62套	-11%	-61%
0.71万㎡	-19%	-69%
0.84亿元	-28%	-67%
11825元/㎡	-11%	+5%
	0套 0万㎡ 62套 0.71万㎡ 0.84亿元	0套 —— 0万㎡ —— 62套 -11% 0.71万㎡ -19% 0.84亿元 -28%

9月南海区写字楼网签套数TOP5

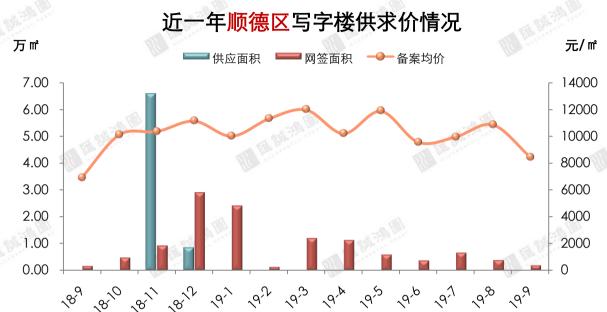
排名	板块	项目名称	签约 套数	签约 面积 (m²)	备案 均价 (元/㎡)	
1	桂城-平洲	天安中心	15	1367.85	13473	
2	罗村	华南医博城	14	1932.61	6421	
3	桂城-千灯湖	依云置地中心	12	1135.51	17320	
4	桂城-干灯湖	新凯广场	11	936.56	14628	
5	桂城-平洲	嘉邦国金中心	4	652.03	13896	
(注:	统计数据不包含万	 科项目)				





【禅南顺市场-顺德】

顺德网签量价皆有下探,但优于去年同期表现,佛山新城受单盘支撑网签处于领先位置,全区仅四盘获得网签



2019年9月顺德区写字楼供求概况

数值	环比	同比
0套		-100%
0万m²	- The state of the	-100%
13套	-46%	+63%
0.19万㎡	-49%	+21%
0.16亿元	-61%	+47%
8465元/㎡	-22%	+22%
	0套 0万㎡ 13套 0.19万㎡ 0.16亿元	0套 —— 0万㎡ —— 13套 -46% 0.19万㎡ -49% 0.16亿元 -61%

9月顺德区各板块写字楼网签面积占比

乐从,23%	大良, 19%
	佛山新 城, 58%

9月顺德区写字楼网签套数排行

		Time .	M. Y. C.	400		450.00
;	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	信保广场	7	1125.3	
	2	乐从	德富置业大厦	3	446.98	7877
	3	大良	嘉盈楼	2	235.61	7000
	4	大良	顺德新能源汽车小 镇	10 14	121.99	13448
	() +	/六·上米/+1□ (一/-	ДТ 111 Т 01			

(注:统计数据不包含万科项目)





商铺市场

市场要点

- ▶本月商铺供应量随多住宅盘推货节奏加快而增加;
- ▶全市网签量价均呈回升态势,南海、顺 德两区并驾齐驱领跑;
- ▶禅桂区域优质项目有价有市,万通国际 大厦高价走量表现突出;
- ▶商铺市场供过于求态势持续,全市去化 周期企稳8年





【全市供应】

受住宅盘加快推货速度备战"银十"的影响,商铺供货量迎来两连涨,住宅底商占据主力位置,南顺高三区供应占比相当

近一年佛山商铺新增供应走势



9月佛山五区商铺供应面积占比



2019年9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 (m²)
1	高明	明信华府	76	1019.04
2	三水	珑景轩	57	1984.58
3	三水	华远远洋海蓝城	55	3643.75
4	高明	金鹭湾广场	52	1861.45
5	南海	当代万国府MOMΛ	45	2460.72
6	顺德	泰禾佛山院子	43	9528.15
7	高明	祥如广场	33	7969.11
8	禅城	佛山雄盛王府广场	32	3537.66
9	南海	珠水豪庭	24	1386.47
10	南海	新城璟城	23	1593.71

(注: 统计数据不包含万科项目)





【全市网签】受多项目推售商铺的助推,全市网签呈量价齐升,南海、 两区为交投主战场, 合计占比逾六成

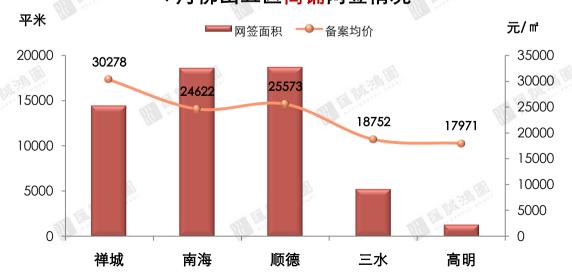
近一年佛山商铺网签量价走势



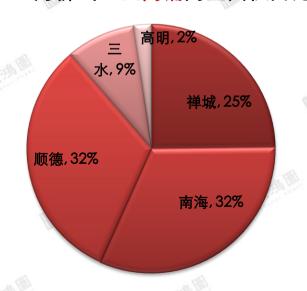
2019年9月佛山商铺网签概况

数据指标	数值	环比	同比
网签套数	761套	+10%	+27%
网签面积	5.83万㎡	+30%	+31%
网签金额	14.95亿元	+52%	+46%
备案均价	25653元/㎡	+17%	+12%

9月佛山五区商铺网签情况



9月佛山五区商铺网签面积占比





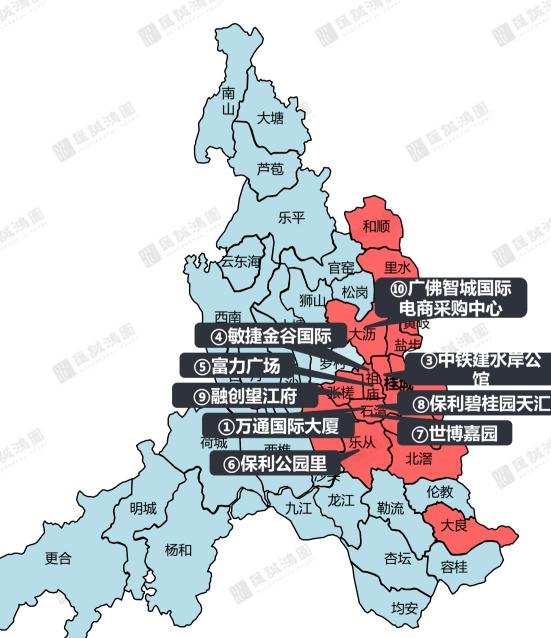


榜单项目主要集中禅桂区域,合计占据八席,高价走量项目亦有亮眼表现,万通国际大厦网签破百居首。」。」。

2019年9月佛山市<mark>商铺</mark>网签套数TOP10

	排名	区域	项目	网签套数 (套)	网签面积 (m²)	网签金额 (万元)	备案均价 (元/㎡)	
	1	禅城	万通国际大厦	110	1256.57	5336.41	42468	
	2	顺德	顺德汽车产业 园	62	1860.9	5525.94	29695	
	3	南海	中铁建水岸公 馆	34	2271.09	4897.00	21562	
	4	禅城	敏捷金谷国际	29	1952.44	3390.83	17367	
	5	禅城	富力广场	26	1966.66	5096.81	25916	
	6	顺德	保利公园里	22	1720.74	4618.16	26838	
	7	禅城	世博嘉园	22	385.88	1256.56	32564	
100	8	禅城	保利碧桂园天 汇	19	1836.31	10131.47	55173	
	9	禅城	融创望江府	18	1820.91	3540.16	19442	
	10	南海	广佛智城国际 电商采购中心	18	722.36	1699.97	23534	
				- ED-		(I)		

注: 统计数据不包含万科项目





【全市库存】全市去化周期小幅拉长3%,主要受三水、高明两区供过于求 态势显著的影响

2019年9月佛山商铺库存面积段套数分布

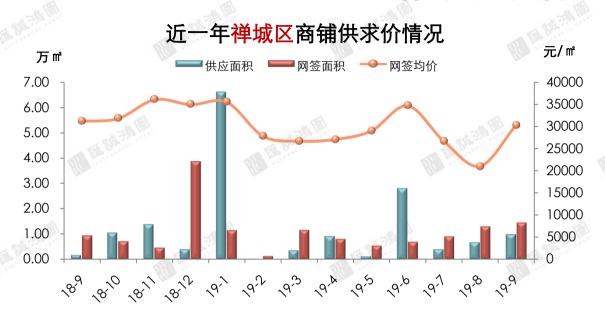
	区域	20㎡以下	20-50m²	50-80 m²	80-120m²	120-160m²	160-200 m²	200㎡以上	总计	占比	去化周期 (年)	去化周期 环比
ŧ	禅城	381	1913	1839	813	319	242	523	6030	12%	6.4	-7%
	南海	3510	6819	6505	3278	979	521	1373	22985	46%	12.2	+5%
J	顺德	477	4750	3573	1852	765	414	1125	12956	26%	7.3	-1%
	三水	1030	1184	1390	593	203	90	226	4716	9%	4.8	+21%
	高明	205	1002	900	587	163	63	195	3115	6%	7.6	+22%
	总计	5603	15668	14207	7123	2429	1330	3442	49802	100%	8.2	+3%
ı	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

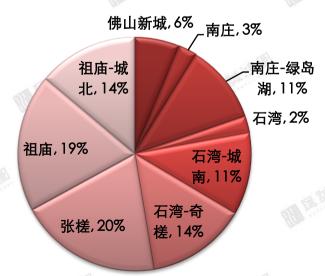




【禅南顺市场-禅城】



9月禅城区各板块商铺成交面积占比



2019年9月<mark>禅城区</mark>商铺供求概况

CIVILLY 1-	CANAL STATE		CAMILL	
数据指标	数值	环比	同比	
供应套数	109套	+10%	+122%	
供应面积	0.99万㎡	+46%	-7%	
网签套数	287套	+25%	+69%	
网签面积	1.45万㎡	+12%	+54%	
网签金额	4.38亿元	+61%	+50%	
备案均价	30278元/㎡	+44%	-3%	
	供应套数 供应面积 网签套数 网签面积 网签金额	供应套数109套供应面积0.99万㎡网签套数287套网签面积1.45万㎡网签金额4.38亿元	供应套数109套+10%供应面积0.99万㎡+46%网签套数287套+25%网签面积1.45万㎡+12%网签金额4.38亿元+61%	

9月<mark>禅城区</mark>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	石湾-城 南	万通国际大厦	110	1256.57	42468
2	祖庙-城	敏捷金谷国际	29	1952.44	17367
3	祖庙	富力广场	26	1966.66	25916
4	石湾-城 南	世博嘉园	22	385.88	32564
5	石湾-奇 槎	保利碧桂园天汇	19	1836.31	55173
(注: 约	充计数据不包	1含万科项目)			

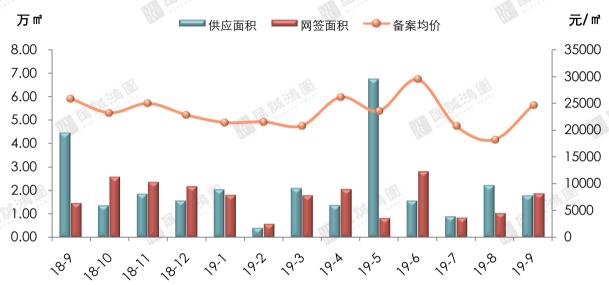




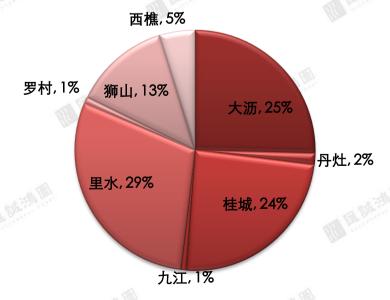
【禅南顺市场-南海】

南海商铺网签呈量价齐升,里水受保利紫山签约近4千方的商业街占比稍领跑,桂城、大沥均有两盘入榜。

近一年南海区商铺供求价情况



9月南海区各板块商铺网签面积占比



2019年9月南海区商铺供求概况

CAMIN	ZAMIN		CAMIN
数据指标	数值	环比	同比
供应套数	223套	-55%	+13%
供应面积	1.79万㎡	-20%	-60%
网签套数	210套	+40%	+4%
网签面积	1.86万㎡	+82%	+29%
网签金额	4.57亿元	+146%	+23%
备案均价	24622元/㎡	+35%	-5%

9月南海区商铺网签套数TOP5

抖	名	板块	项目名称	签约 套数	签约 面积 (㎡)	备案 均价 (元/㎡)
	1	桂城	中铁建水岸公馆	34	2271.09	21562
	2	大沥	广佛智城国际电 商采购中心	18	722.36	23534
1827	3	桂城	当代万国府 MOMΛ	18	380.59	44376
	4	大沥	大沥碧桂园华府	14	3419.74	12411
	5	狮山	瑞昌轩	8	385.19	21681
(注:统	计数据不	(包含万科项目)			

(注:统计数据不包含万科项目)





【禅南顺市场-顺德】

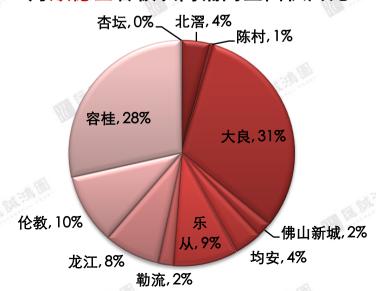
顺德本月供求面积均有增加,大良、容桂受项目网签大面积商铺支撑网签占比领先,顺德汽车产业园蝉联榜首



2019年9月顺德区商铺供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	114套	-25%	-56%
供应面积	1.59万㎡	+64%	-64%
网签套数	184套	-4%	+90%
网签面积	1.87万㎡	+26%	+154%
网签金额	4.78亿元	+21%	+168%
备案均价	25573元/㎡	-4%	+5%

9月顺德区各板块商铺网签面积占比



9月<mark>顺德区</mark>商铺网签套数TOP5

排名	板块	项目名称	签约 套数	签约 面积 (m²)	备案 均价 (元/㎡)
1 FE 811	伦教	顺德汽车产业园	62	1860.9	29695
2	乐从	保利公园里	22	1720.74	26838
3	龙江	恒大龙江翡翠	11	1219.51	15423
4	容桂	碧桂园凤凰湾	11	523.08	24436
5	勒流	龙光玖龙府	9	411.75	35000
(注: 统	计数据不	包含万科项目)			

结语

资讯方面,三山新城商业配套迎来升级,顺德欢乐海岸PLUS正式试业,宏宇联合体将再为高明增添购物中心;

公寓方面, "金九月"市场交投呈回暖态势, 张槎、大良等板块跑量出货项目为主力, 市场成交仍以价格为导向, "银十"预计将有鸿业季华天地、鸿坤创智天地等新盘入市, 有望进一步提升市场交投热度;

写字楼方面,市场再现零供应状态,全市去化持续陷入困境,各项目 去化均受阻,桂城板块虽坐稳交投主力位置,然而难以带动市场加快去化 速度;

商铺方面,全市供货量随住宅供应加快而增加,近期多项目推售商铺带动市场网签上行,禅桂区域项目凭借区位优势受到投资者青睐,而小面积低总价产品尤其受客户追捧。

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







——佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司 市场研究部出品