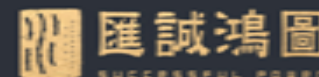
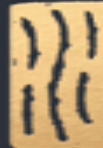


佛山房地产商业市场报告

2019年4月



匯誠鴻圖市场部 2019.5.9



1

市场资讯

市场要点

- 中海环宇城迎开业第三年，积极寻求“年轻化”的品牌调整策略
- 佛山保利MALL迎十周年战略升级，三大区域改造将带来全新体验
- 大型超市运营面临困境，华润万家、沃尔玛连续关闭多家门店



【中海环宇城】空间运营新生态全面升维，品牌策略不断寻求“年轻”

佛山中海环宇城位于广佛线地铁“礪岗”站及在建的南海轻轨“礪岗公园”站双地铁上盖，交通便利，区位优势明显，3公里范围内共计覆盖38个居民小区，共享广佛100万人口。

今年佛山中海环宇城将迎来开业第三年，据赢商网获悉，**佛山中海环宇城2018年销售8.3亿元，同比增长50%，63家商户全年业绩/坪效名列佛山第一；客流1800万人次，同比增长38%**。收获如此成绩，离不开佛山中海环宇城对于顾客消费需求与情感需求的极致洞察，并积极尝试品牌焕新、策划创新以及场景革新。

品牌是购物中心的运作基础和发展根基，作为一座仅开业两年多的“新商场”，佛山中海环宇却在不断寻求“年轻化”的品牌调整策略。

在业态规划方面，**中海环宇城开业时总体业态规划：零售占比38%、餐饮占比32%、休闲娱乐占比30%**。基于市场调研，在2018年初，环宇城将目标客群从家庭客群转变为家庭与年轻客群并重，对将近20%的现有品牌进行了升级调整，引进新品牌83个，其中包括31个城市/区域首店和4个城市旗舰店（adidas/NIO/奈雪的茶/集渔），打造了网红齐聚、零售精品化、餐饮多元化的品牌氛围。



adidas城市旗舰店



蔚来汽车城市体验店



集渔佛山首店



奈雪的茶全新概念店

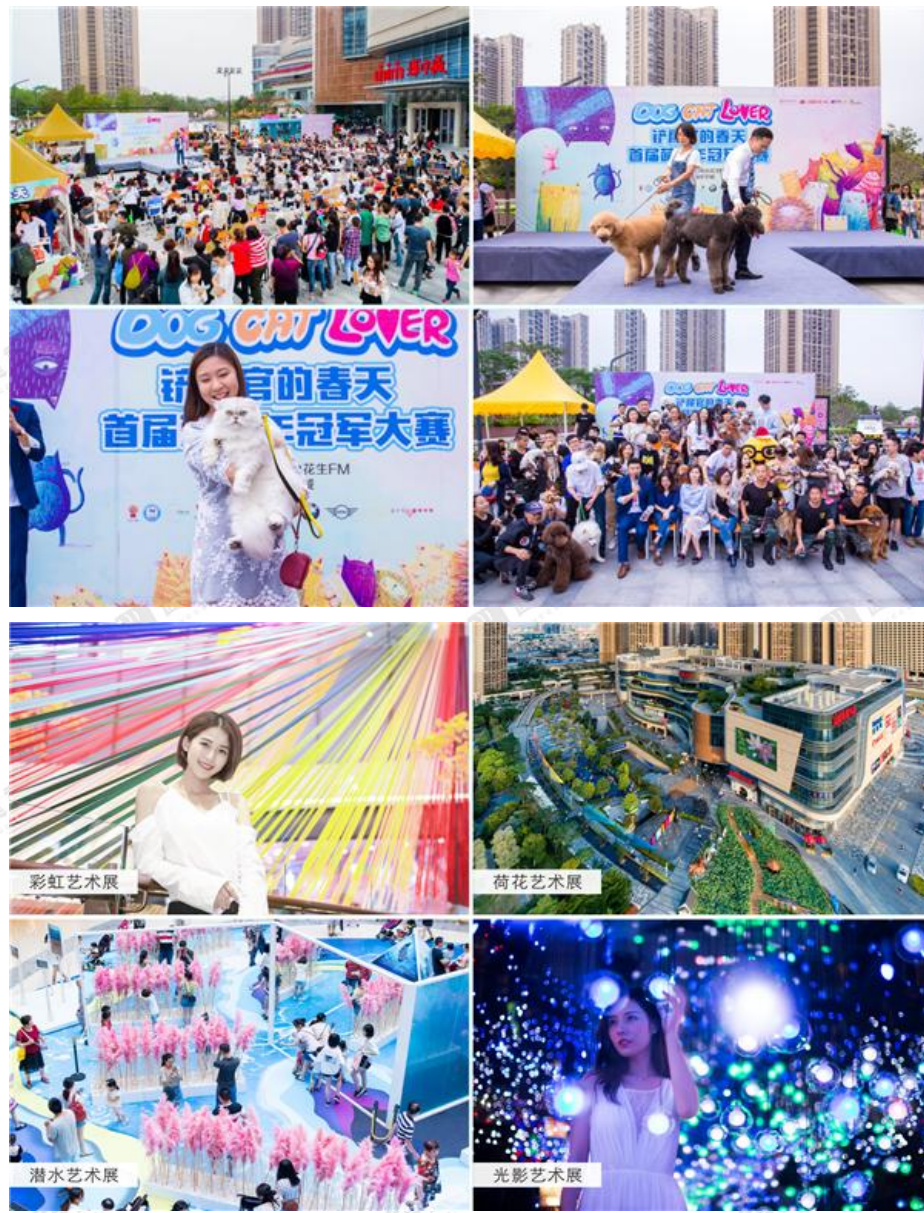
【中海环宇城】自创IP化运营，创新内容价值，艺术重塑商业，聚集年轻群体

除了首进品牌及网红品牌带来人气集聚效应，佛山中海环宇城还围绕“IP”和“艺术”两大主题，踩准节点，开展了众多营销活动，制造热议话题和热门场景打卡地，成为商场流量“爆款”。

佛山中海环宇城精心打造宠物IP，紧抓顾客心理需求，借助“铲屎官”“猫奴”等青年流行文化，通过“宠物推车租借”等公益关怀、《忠犬大营救》大营救等萌宠IP形象传播、2018狗年新春红包等周边衍生品及吸猫撸狗节等主题活动，进行持续化IP演绎，借助萌宠IP重塑商场IP，谋求与年轻顾客对话的可能性。另一方面，将萌宠IP融入到全年节点活动之中，也保证了品牌形象的一致性和顾客记忆的连续性，有助于项目标签打造。

秉承“艺术商业是实体商业的下一个阶段”的指导思想，佛山环宇城坚持运用艺术格调展览消除顾客审美疲劳，提升购物消费体验。为此，结合档期特点，分别推出了彩虹、荷花、潜水及光影展四大艺术展览。另外，佛山环宇城还尝试推出诸如“哆啦A梦：奇幻异想世界”的IP主题展览，300m²沉浸式展览空间，真实还原经典动漫场景。

不仅如此，佛山中海环宇城结合重要节点，全年打造了超50场丰富有趣的强体验活动，聚焦年轻客群，持续制造惊喜。佛山首届长板嘉年华活动，聚集了长板爱好者这一潮流群体；暑期档的甜品雪糕节，成功获得了年轻“吃货”们的青睐。



【中海环宇城】空间场景不断改造升级，立足“年轻潮流+亲子欢聚”定位

在空间场景方面，佛山中海环宇城通过硬件升级、空间打造、美陈设计等全方位提升环境氛围，打造了慢时光街、卡乐里街、爱情森林、Valcano滑板公园、波普公园艺术球场、海盗船儿童乐园、户外水系公园、时光隧道、彩虹游乐园九大场景化免费空间。

开业以来，佛山中海环宇城仍不断对空间进行改造升级。其中对外广场灯光改造，佛山中海环宇城结合网红打卡、场景体验等理念，坚持艺术格调，打造街拍潮流新场景，对爱情公园、滑板场等区域的亮化改造，丰富外广场视觉体验，增强趣味互动性，吸引了更多年轻的客流，全新的多彩显示屏LOGO形象展现了项目年轻潮流的定位。

从社区型购物中心到佛山区域型购物中心，佛山中海环宇城的定位升级，也带来了客群及区域辐射面和影响力不断扩大。随着2018年的策略调整，佛山中海环宇城将核心客群锁定在20-40岁的中高端消费群体，其中以25-35青年为主，立足“年轻潮流+亲子欢聚”定位，双核驱动增长。

据佛山中海环宇城方面透露，在2019年，项目目标是实现成为南海的标签，通过多元创新重点突破，精准定位持续升级：①发力零售，推动零售品牌进阶升级，美妆、潮牌、品牌集合店，搭建“年轻潮流生态”；②优化餐饮品类，精品化、高客单，提升小品类丰富度；③丰富儿童亲子品类，体验场景更多元；④打造空间运营，多元业态延展多种跨界业态空间。



【佛山保利MALL】迎十周年战略升级 启动三大区域改造

4月25日晚，“风华十载·迎新而上”佛山保利MALL十周年庆典暨战略升级发布会在风景旖旎的河岸广场盛大举行。

2009年4月25日，保利水城（现已改名为佛山保利MALL）作为千灯湖板块的第一家大型购物中心、保利地产首个大型商业项目盛大开业。同期，圆明园国宝展首度开展，项目开业当天即创下10万客流高峰。

佛山保利MALL的诞生，填补了千灯湖板块商业空白，引领着千灯湖板块商业的腾飞。开业十年来，项目接待亿万消费者，2018年销售额突破15亿元，同比增长20%。多家主力店的年销售额达到亿元，近20%商户的年销售达千万，70%商户的年销售额超百万，而其中多家面积仅有150平方米的零售店，年销售业绩已经突破500万。

佛山保利MALL在2019年，将强化餐饮业态，引入多元餐饮品牌，计划调整近一万平方米，打造两大主题餐饮区。调整后餐饮占比将由原来的15%升至30%。同时，佛山保利MALL为配合业态升级，调整近5000平方米，引进时尚潮流服饰、箱包、鞋帽、饰品等个性品牌及数码品牌，打造佛山首个“时尚生活美学”主题街区。

此外，项目还将在“艺术体验”方面下功夫。在空间改造上，以艺术美学为设计理念，将当代艺术元素融入商业空间，带来全新的场景设计。



➤ “超市一哥” 华润万家走下神坛 全国多地门店关闭或托管

近年来，大型超市相继走下坡路，持续的亏损，导致很多企业面临险境。但近期，素有“超市一哥”之称的华润万家被曝出全国多地大量关闭门店的消息还是让不少人感到意外。

据不完全统计，今年前4个月，华润万家已在广东、山东、北京、福建、辽宁、湖北等地关闭或托管了近20家门店，最新消息显示，其沈阳广宜店、福建泉州万达店、宁德店也将于近日停业，华润万家关店势头似乎还在向全国蔓延中。而关于关店的真实缘由暂未得知。

据了解，华润万家共分西北、华北、东北、南区、华东、Olé等九个单元管理，而多年来华北与东北业务单元一直是华润万家的严重亏损区域，直接影响到整个华润万家的盈利水平。因此，华润万家率先对华北、东北两大严重亏损的业务单元进行了大调整。目前，华润万家已经完全撤出山东市场，在北京也仅剩京通店一家。

➤ 沃尔玛连续关闭门店，预计撤出山东市场

4月的第三周，沃尔玛再次关闭一家门店，此次关停的则是山东潍坊开业已经14年德老门店。而济南最后一家沃尔玛门店停业的消息也正在扩散，不难看出，沃尔玛全面撤出山东的局面已经有着预兆。涉及关店，有分析表示，主要原因由于当下新零售和何种线下各式体验式门店的出现，潍坊沃尔玛难以为继，面对庞大的租金压力和日渐惨淡的营业额，不得不断尾求生，关闭门店。

截止4月底，沃尔玛在中国关闭的大卖场门店数量达到6家，撤出了5个城市——青岛、海宁、丽水、潍坊、镇江。此外，沃尔玛在济南的最后一家门店——济南泉城路店也陷入了关店的疑云中，有媒体报道称该店将在合同到期后关闭，关店时间预计为4月份，但目前尚未确定。若济南店关店消息属实，沃尔玛在4个月内便撤离了6个城市，而2018年全年，沃尔玛在中国才撤出了4个城市——芜湖、唐山、绍兴、哈尔滨。



公寓市场

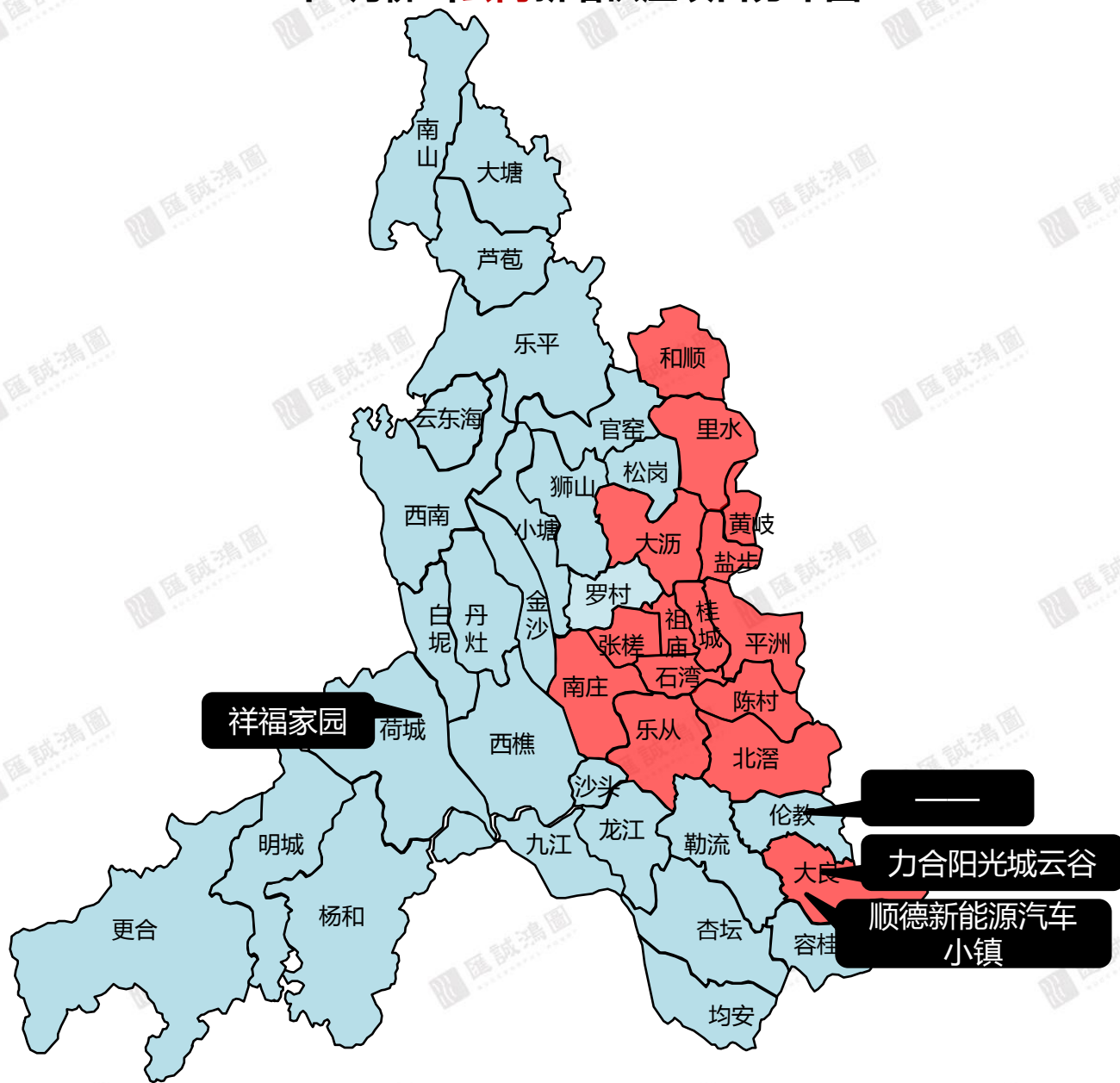
市场要点

- “银四” 供货节奏放缓，顺德为供应主力
- 市场成交延续小阳春势头，顺德多盘出击成主战场
- 禅城、顺德的走量项目仍为市场交投主力
- 全市去库周期环比小幅缩短4%

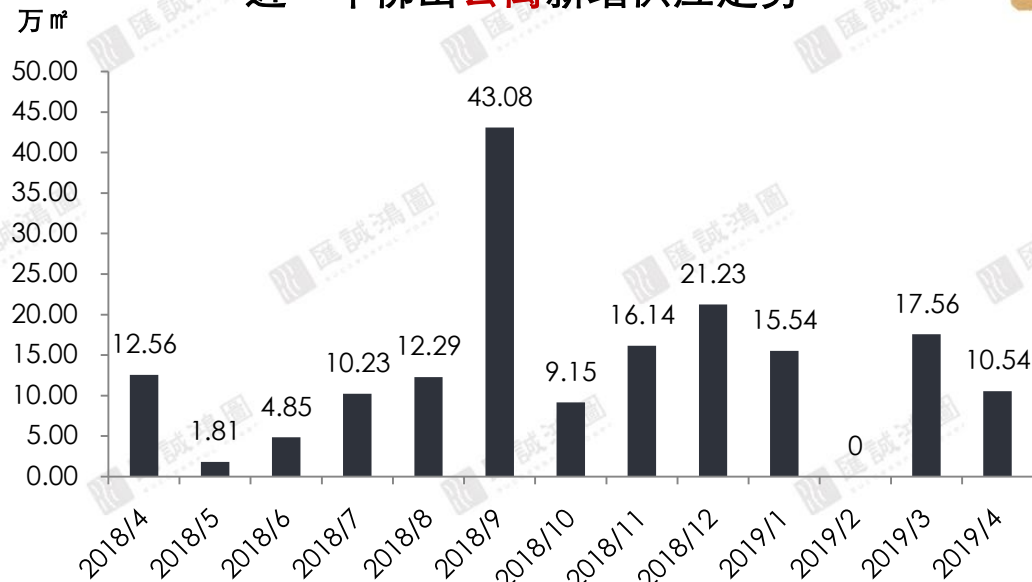
【全市供应】“银四”市场供应量显著回落，顺德三盘推新成主力，高明时隔半年再有少量新货补充

SUCCESSFUL POWER

2019年4月佛山公寓新增供应项目分布图



近一年佛山公寓新增供应走势



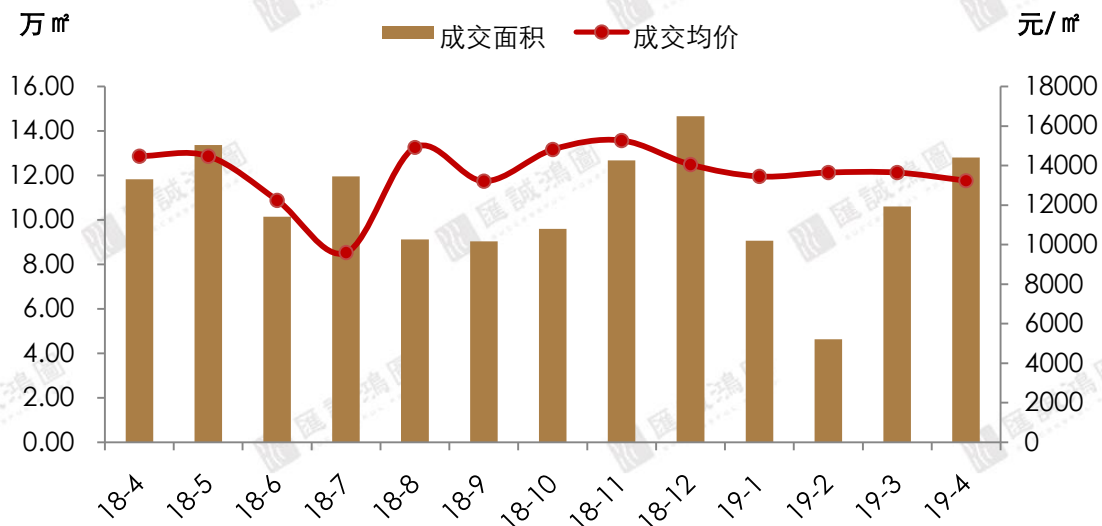
2019年4月佛山市公寓供应套数排行TOP5

排名	区域	项目名称	产品类型	供应套数	供应面积 (m ²)
1	顺德	顺德新能源汽车小镇	LOFT&平层	1239	47392.22
2	顺德	——	LOFT&双钥匙	900	29930.31
3	顺德	力合阳光城云谷	LOFT	836	27282.36
4	高明	祥福家园	平层	16	799.71

【全市成交】公寓成交升至年内高位，但略逊于去年同期，顺德货源充足持续成主战场

SUCCESSFUL POWER

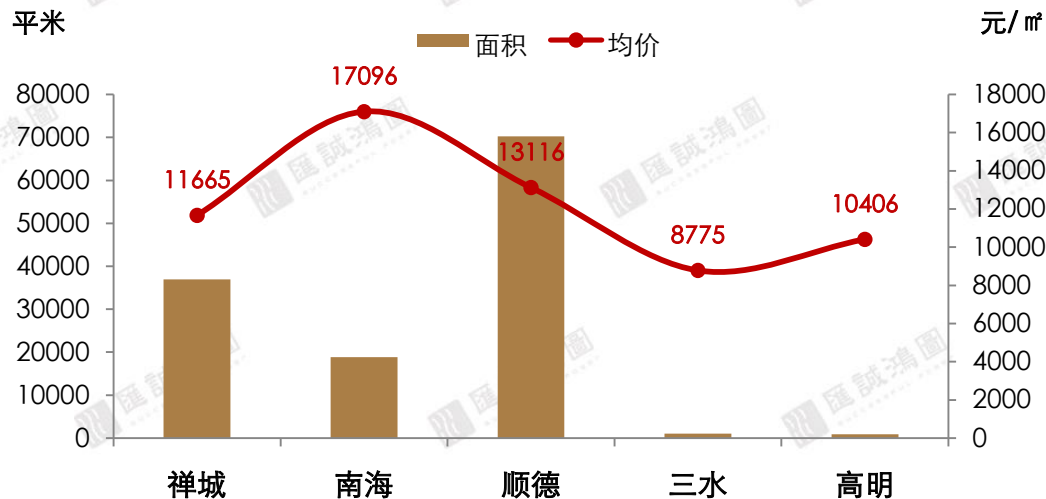
近一年佛山公寓成交量价走势



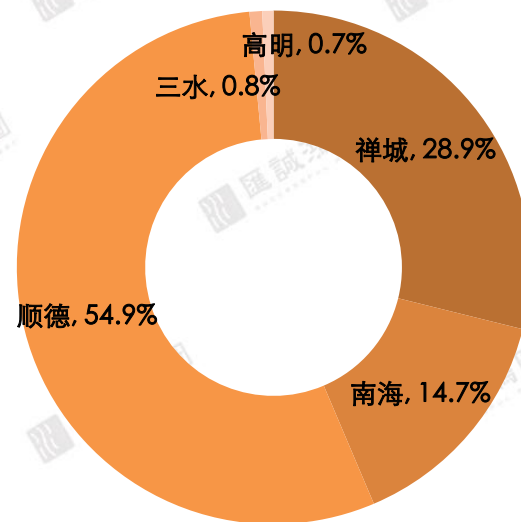
2019年4月佛山公寓成交概况

数据指标	数值	环比	同比
成交套数	2872套	+33%	-3%
成交面积	12.81万㎡	+21%	-6%
成交金额	16.94亿元	+17%	-24%
成交均价	13230元/㎡	-3%	-19%

2019年4月佛山五区公寓成交情况



4月佛山五区公寓成交面积占比





【全市成交面积段】禅城、顺德保持增长势头，力合阳光城云谷本月推售B5栋主打28-52m²，助推50m²以下面积段成交大涨

2019年4月佛山公寓成交面积段套数分布

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	环比
禅城	1	629	84	38	23	7	0	0	782	27%	35%
南海	73	106	145	30	13	1	0	0	368	13%	-1%
顺德	233	1266	88	27	25	19	3	17	1678	58%	53%
三水	0	23	0	0	0	0	0	0	23	1%	-74%
高明	0	15	6	0	0	0	0	0	21	1%	-13%
总计	307	2039	323	95	61	27	3	17	2872	100%	33%
占比	11%	71%	11%	3%	2%	1%	0%	1%	100%		
环比	527%	30%	-6%	-7%	27%	-13%	-50%	-6%	33%		

2019年4月佛山市公寓网签套数TOP10

排名	区域	项目	网签套数 (套)	网签面积 (m ²)	网签金额 (万元)	网签均价 (元/m ²)
1	顺德	力合阳光城云谷	376	12597.67	16913.23	13426
2	顺德	藏珑华府	207	8576.83	10634.23	12399
3	禅城	绿地未来城	197	9863.51	9459.31	9590
4	禅城	敏捷金谷国际	147	7468.87	8272.00	11075
5	禅城	童梦天下	141	5959.73	8860.57	14867
6	南海	碧桂园广佛上城	137	4787.29	8720.88	18217
7	禅城	新鸿基泷景	126	4746.62	5684.23	11975
8	禅城	碧桂园世纪滨江	107	5902.2	8190.34	13877
9	顺德	龙光玖龙郡	74	3082.86	3695.91	11989
10	顺德	海珀名轩	65	3050.55	4276.57	14019

注：统计数据不包含万科项目



【全市库存】本月公寓市场供求两端均表现积极，禅城、顺德去化量皆处年内高位，推动全市去化周期环比减少4%

SUCCESSFUL POWER

2019年4月佛山公寓库存面积段套数分布

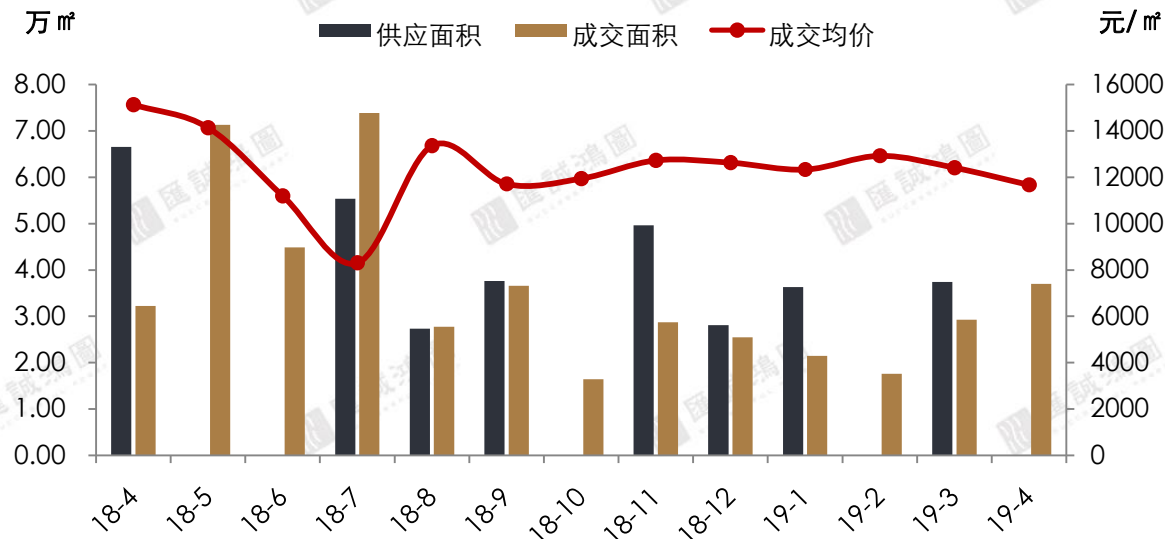
区域	30m ² 以下	30-50m ²	50-70m ²	70-90m ²	90-110m ²	110-150m ²	150-180m ²	180m ² 以上	总计	占比	去化周期 (月)	去化周期 环比
禅城	54	5522	2057	260	543	88	17	15	8556	21%	16	-10%
南海	389	6706	4109	1266	410	121	0	34	13035	32%	24	0%
顺德	394	8502	4053	1389	713	650	175	300	16176	39%	22	-1%
三水	0	2063	442	81	66	37	1	18	2708	7%	32	+3%
高明	0	307	286	82	6	0	0	0	681	2%	32	0%
总计	837	23100	10947	3078	1738	896	193	367	41156	100%	21	-4%
占比	2%	56%	27%	7%	4%	2%	0%	1%	100%			

备注：去化周期计算公式：去化周期=库存量/月的平均值

【禅南顺市场-禅城】禅城网签呈量升价跌，张槎板块热度不减，上榜三盘网签量均破百，低价走量仍为主流

SUCCESSFUL POWER

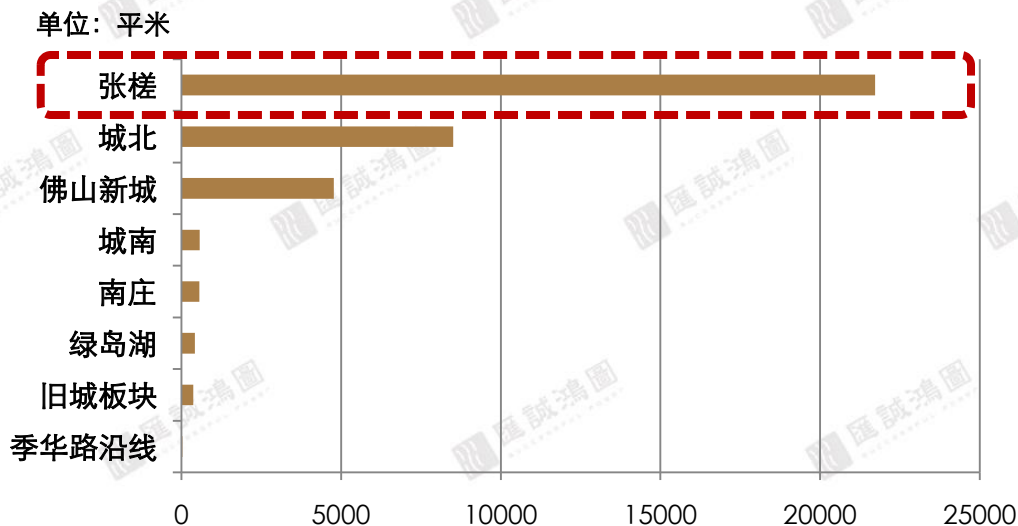
近一年禅城公寓供求价情况



2019年4月禅城区公寓供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	0套	-100%	-100%
供应面积	0万㎡	-100%	-100%
成交套数	782套	+35%	+13%
成交面积	3.70万㎡	+26%	+16%
成交金额	4.31亿元	+19%	-11%
成交均价	11665元/㎡	-6%	-23%

2019年4月禅城各板块公寓成交面积对比



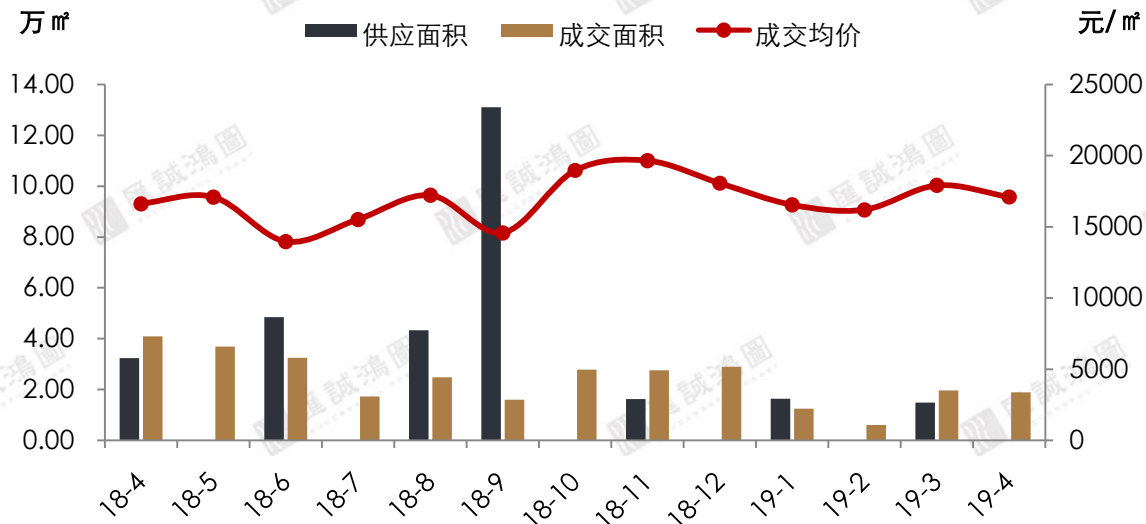
2019年4月禅城区公寓网签套数TOP5

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	签约均价
1	张槎	绿地未来城	197	9863.51	9590
2	城北	敏捷金谷国际	147	7468.87	11075
3	张槎	童梦天下	141	5959.73	14867
4	佛山新城	新鸿基珑景	126	4746.62	11975
5	张槎	碧桂园世纪滨江	107	5902.2	13877

(注：统计数据不包含万科项目)

【禅南顺市场-南海】南海网签表现量价小跌，桂城仍为区域交投主战场，碧桂园广佛上城放量居首

近一年南海公寓供求价情况

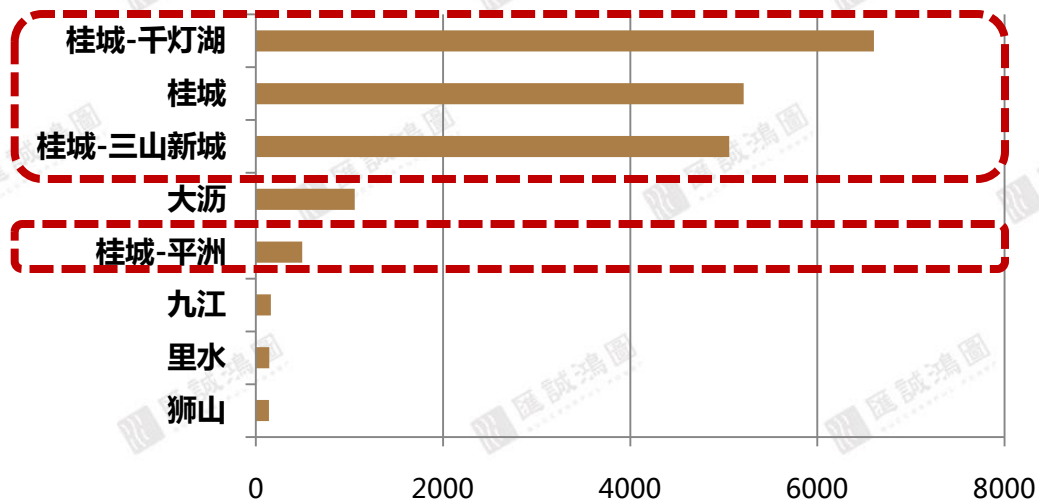


2019年4月南海区公寓供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	0套	-100%	-100%
供应面积	0万㎡	-100%	-100%
成交套数	368套	-1%	-57%
成交面积	1.89万㎡	-4%	-53%
成交金额	3.23亿元	-8%	-52%
成交均价	17096元/㎡	-5%	+2%

2019年4月南海各板块公寓成交面积对比

单位：平米



2019年4月南海区公寓网签套数TOP5

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	签约均价
1	桂城-三山新城	碧桂园广佛上城	137	4787.29	18217
2	桂城	海伦堡爱Park	42	2620.85	17229
3	桂城-干灯湖	德高信中央大道	27	1942.12	21035
4	大沥	西关九里	15	909.34	16833
5	桂城-平洲	南舜广场	4	150.75	6432

(注：统计数据不包含万科项目)

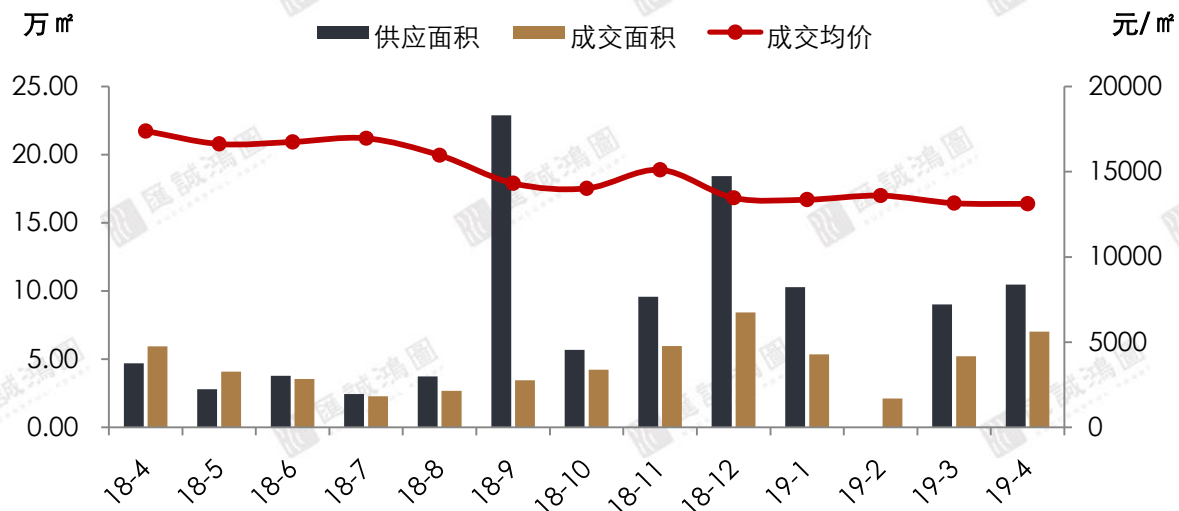


【禅南顺市场-顺德】

顺德本月呈供需两旺状态，大良网签面积领先其他板块超一倍，力合阳光城云谷加推新品网签居首

POWER

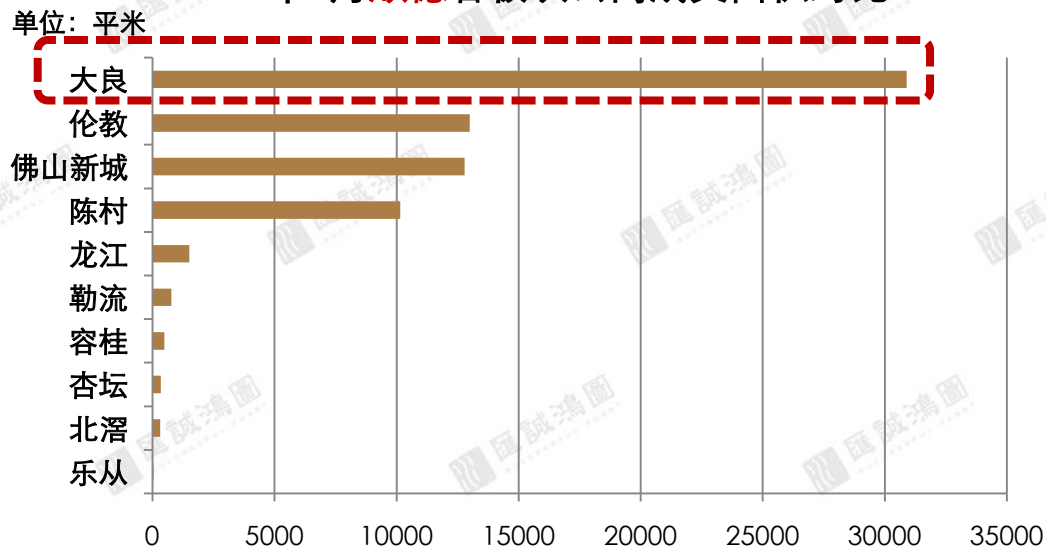
近一年顺德公寓供求价情况



2019年4月顺德区公寓供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	2975套	+175%	+150%
供应面积	10.46万㎡	+16%	+123%
成交套数	1678套	+53%	+27%
成交面积	7.03万㎡	+35%	+18%
成交金额	9.22亿元	+34%	-11%
成交均价	13116元/㎡	0%	-25%

2019年4月顺德各板块公寓成交面积对比



2019年4月顺德区公寓网签套数TOP5

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	签约均价
1	大良	力合阳光城云谷	376	12597.67	13426
2	陈村	藏珑华府	207	8576.83	12399
3	大良	龙光玖龙郡	74	3082.86	11989
4	大良	海珀名轩	65	3050.55	14019
5	大良	Poly The Face	37	1448.32	13805

(注：统计数据不包含万科项目)



3

办公市场

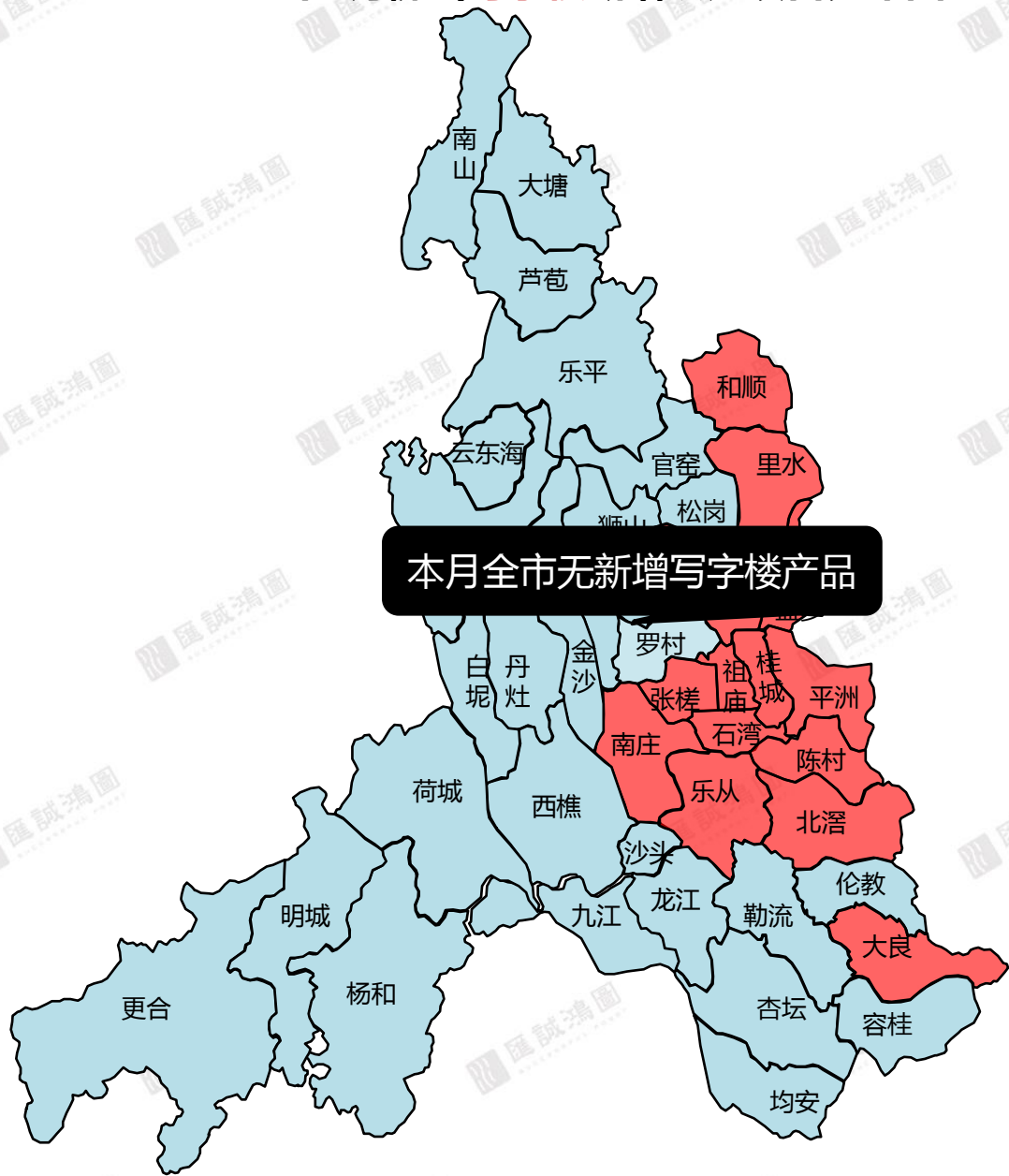
市场要点

- 碧桂园广佛上城即将推新，为市场注入新血
- 南海、顺德合计成交占比超九成，桂城、大良等商务板块领衔
- 产业型写字楼项目成市场另一交投主力军
- 全市存量静态去化周期持续高企

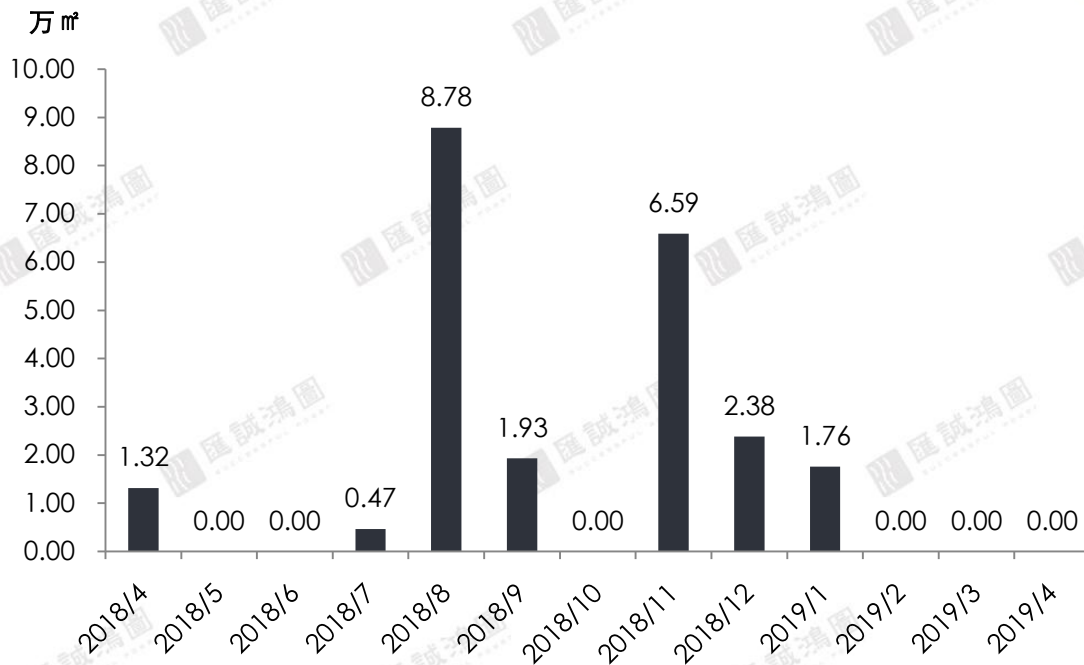
【全市供应】市场持续三个月零供应，碧桂园广佛上城5月将推出写字楼新品

SUCCESSFUL POWER

2019年4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



2019年4月佛山市写字楼供应情况

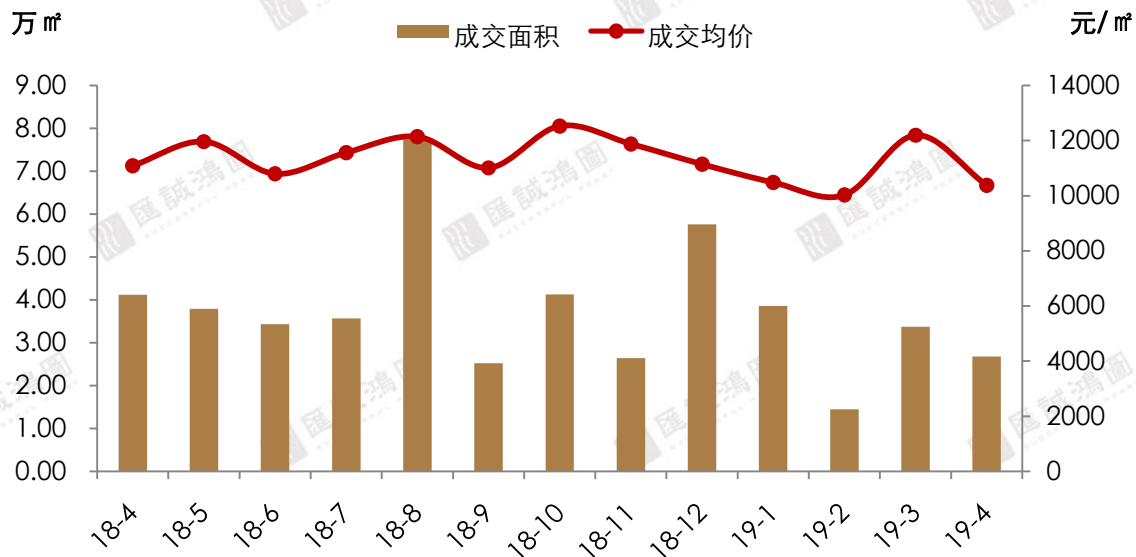
区域	项目名称	供应套数 (m ²)	供应面积



【全市成交】全市成交量价双双回落，南海、顺德合计占比超九成

SUCCESSFUL POWER

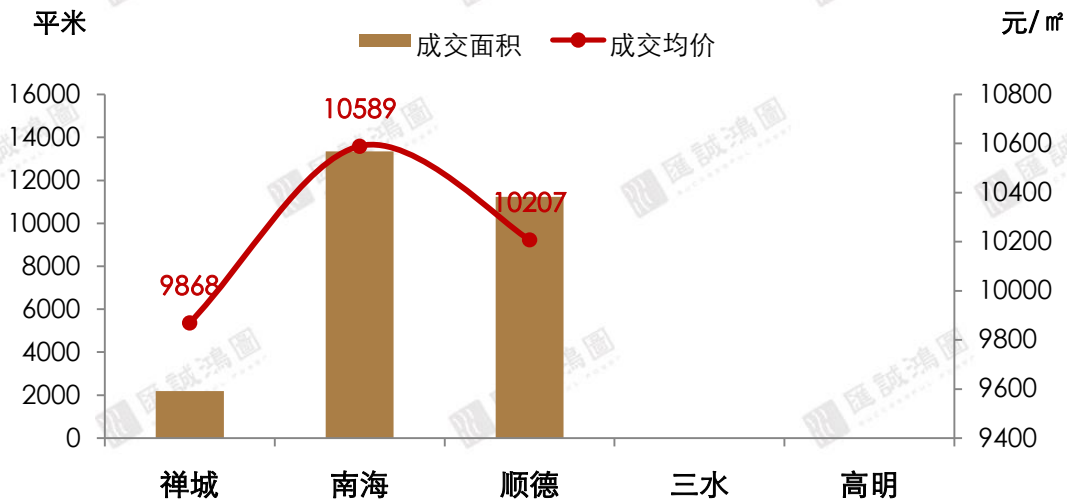
近一年佛山写字楼成交量价走势



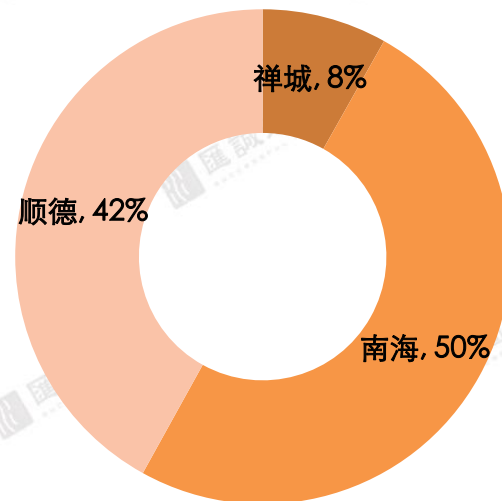
2019年4月佛山写字楼成交概况

数据指标	数值	环比	同比
成交套数	149套	-42%	-32%
成交面积	2.68万㎡	-20%	-35%
成交金额	2.78亿元	-32%	-39%
成交均价	10370元/㎡	-15%	-6%

2019年4月各区写字楼成交情况



4月佛山各区写字楼成交面积占比



备注：三水、高明本月无办公产品成交

【全市排行榜】桂城项目占据榜单半壁江山，顺德新能源汽车小镇蝉联榜首

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

2019年4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)	网签均价 (元/m ²)
1 顺德	顺德新能源汽车小镇	56	8247.32	8756.81	10618
2 南海	依云置地中心	17	1254.22	1866.42	14881
3 南海	国际创智园	14	4536.3	4014.95	8851
4 顺德	信保广场	14	2160.26	2231.58	10330
5 南海	华南医博城	6	751.03	448.54	5972
6 南海	天安中心	5	2345.81	3752.31	15996
7 禅城	禅城绿地金融中心	5	602.21	750.28	12459
8 顺德	逸林苑	5	583.75	215.94	3699
9 南海	南海万达广场	5	371.16	415.15	11185
10 南海	大正小成广场	3	2016.51	1464.45	7262

注：统计数据不包含万科项目





【全市库存】仅顺德去化周期稍有缩短，全市整体消化周期仍需近4年

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



2019年4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	299	217	152	384	106	134	315	121	1728	15%	3.8	+4%
南海	2317	583	528	271	326	341	712	175	5253	46%	3.3	0
顺德	622	530	460	313	927	666	774	178	4470	39%	5.6	-1%
三水	10	3	1	0	1	3	5	5	28	0%	0.8	+7%
高明	4	0	0	0	1	0	4	3	12	0%	0.1	+7%
总计	3252	1333	1141	968	1361	1144	1810	482	11491	100%	3.9	0%
占比	28%	12%	10%	8%	12%	10%	16%	4%	100%			

备注：去化周期计算公式：去化周期=库存量/月的平均值

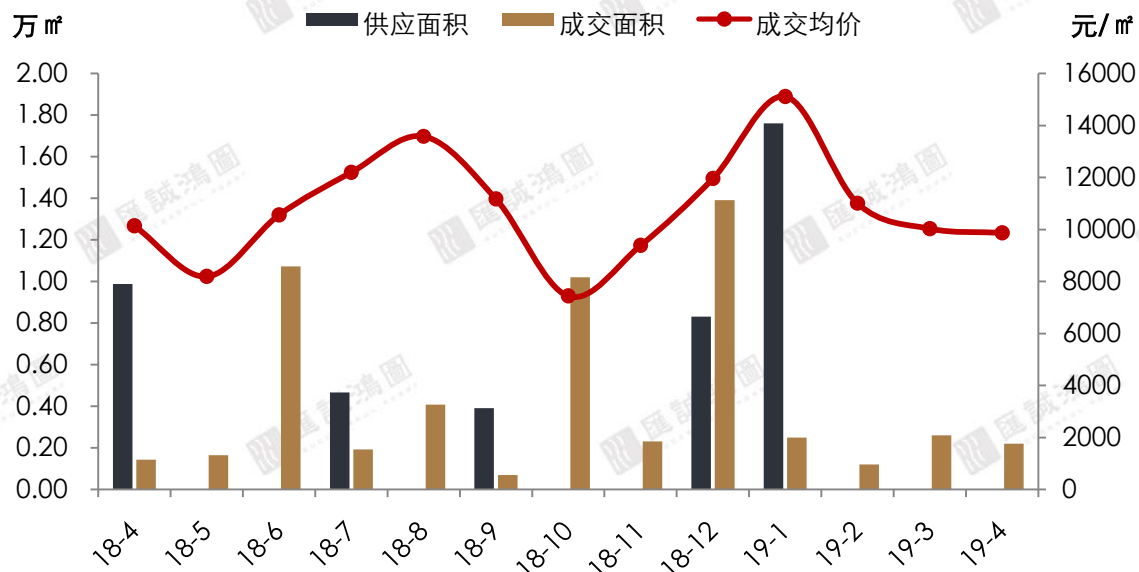


【禅南顺市场-禅城】

全区成交量价环比均有下滑，项目整体均为零星成交，禅城绿地金融中心小幅领跑

SUCCESSFUL POWER

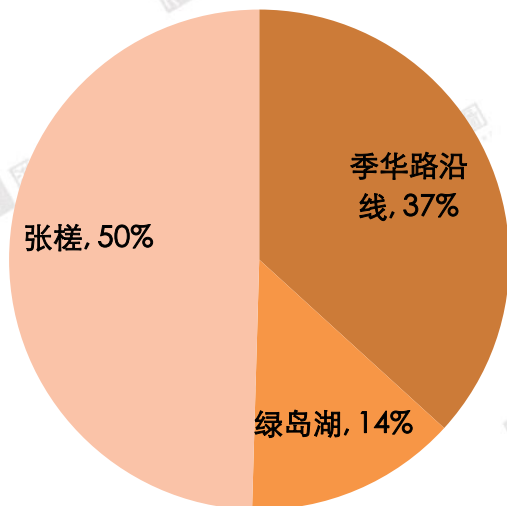
近一年禅城写字楼供求价情况



2019年4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	0套	—	—
供应面积	0万㎡	—	—
成交套数	10套	-17%	+150%
成交面积	0.22万㎡	-17%	+53%
成交金额	0.22亿元	-19%	+49%
成交均价	9868元/㎡	-2%	-3%

2019年4月禅城各板块写字楼成交面积占比



2019年4月禅城区写字楼网签套数TOP3

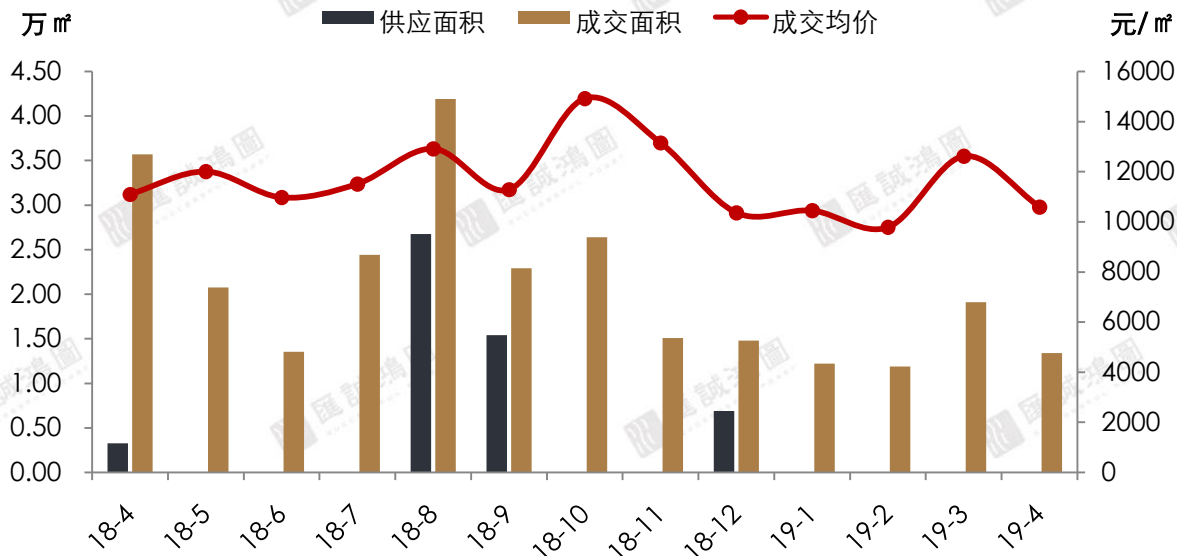
排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	签约均价
1	季华路沿线	禅城绿地金融中心	5	602.21	12459
2	张槎	源海国金广场	2	1082.44	8188
3	绿岛湖	兴发盛世	2	299.23	9807

(注：统计数据不包含万科项目)



【禅南顺市场-南海】桂城项目撑起区域成交，产业型写字楼网签占比增加 拉低全区均价，整体网签量低于去年同期水平

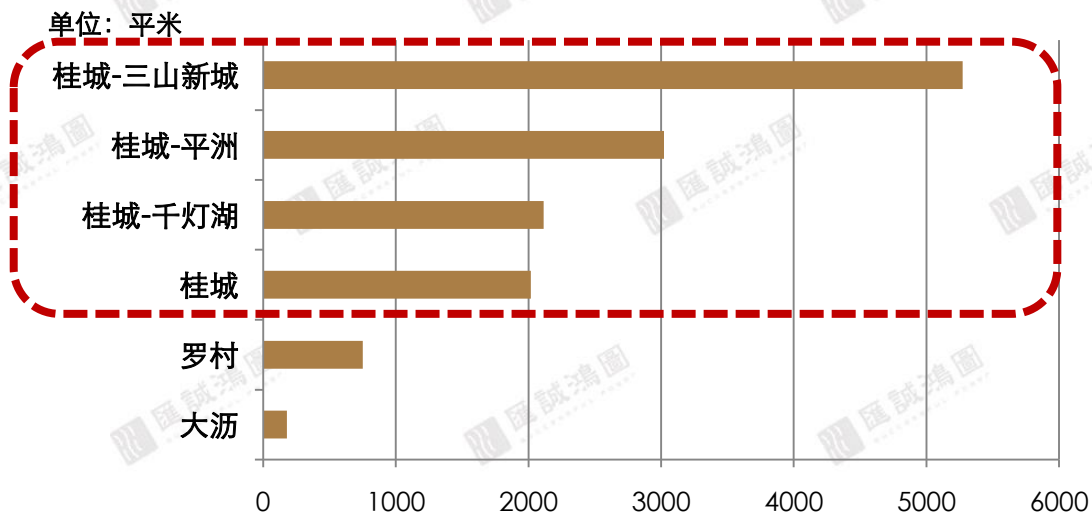
近一年南海写字楼供求价情况



2019年4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	0套	—	-100%
供应面积	0万㎡	—	-100%
成交套数	62套	-59%	-65%
成交面积	1.34万㎡	-30%	-63%
成交金额	1.41亿元	-41%	-64%
成交均价	10589元/㎡	-16%	-5%

2019年4月南海各板块写字楼成交面积对比



2019年4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 (㎡)	签约均价
1	桂城-千灯湖	依云置地中心	17	1254.22	14881
2	桂城-三山新城	国际创智园	14	4536.3	8851
3	罗村	华南医博城	6	751.03	5972
4	桂城-平洲	天安中心	5	2345.81	15996
5	桂城-千灯湖	南海万达广场	5	371.16	11185

(注：统计数据不包含万科项目)

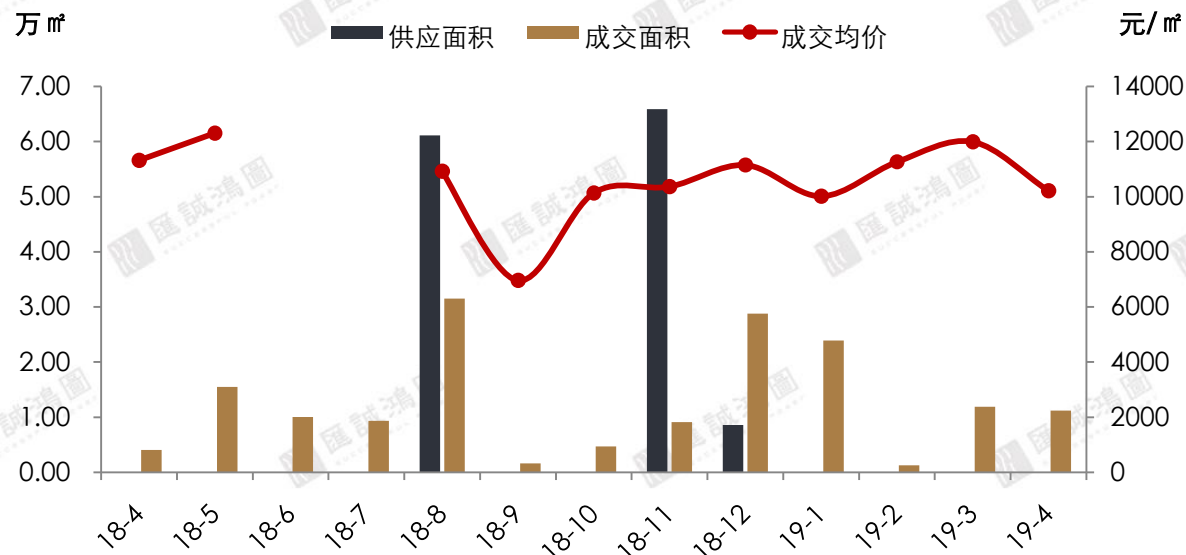


【禅南顺市场-顺德】

区域网签量价环比显著下滑，顺德新能源汽车小镇一枝独秀，助力大良板块占比八成

SUCCESSFUL POWER

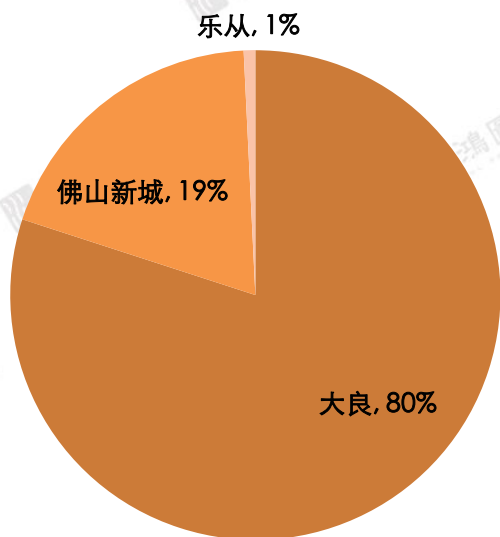
近一年顺德写字楼供求价情况



2019年4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	0套	—	—
供应面积	0万㎡	—	—
成交套数	77套	-21%	+108%
成交面积	1.12万㎡	-5%	+176%
成交金额	1.15亿元	-19%	+149%
成交均价	10207元/㎡	-15%	-10%

2019年4月顺德各板块写字楼成交面积占比



2019年4月顺德区写字楼网签套数TOP5

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	签约均价
1	大良	顺德新能源汽车小镇	56	8247.32	10618
2	佛山新城	信保广场	14	2160.26	10330
3	大良	逸林苑	5	583.75	3699
4	大良	欧雅典大厦	1	154.26	12629
5	乐从	德富置业大厦	1	85.82	7600

(注：统计数据不包含万科项目)



4

商铺市场

市场要点

- 全市供货量显著减少，住宅底商仍为主力供应
- 全市成交量价皆涨，禅、南优质项目去化表现突出
- 镇街市场商铺的需求和价值正稳步上升
- 南海、三水本月去化加快，仍难缩短全市高达8年的去库存周期



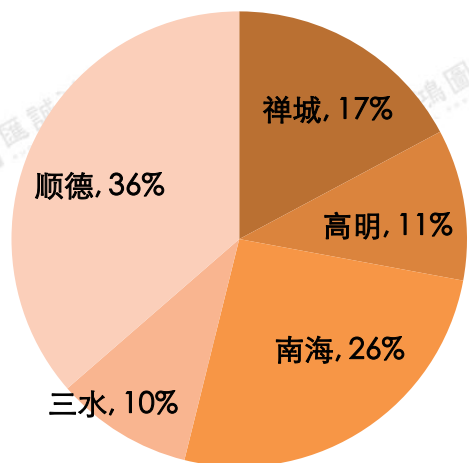
【全市供应】全市供应量回落近六成，南海、顺德为供货主力，住宅底商仍为主流

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

近一年佛山**商铺**新增供应走势



2019年4月佛山五区**商铺**供应面积占比



2019年4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	顺德新能源汽车小镇	42	2295.26
2	南海	保利茉莉公馆	42	2124.26
3	南海	恒大悦府	41	6367.26
4	高明	欧浦花城	39	2922.47
5	南海	宏宇天御江畔	38	2213.96
6	顺德	顺德未来城	35	2647.66
7	禅城	华润置地玖悦	27	1639.26
8	顺德	碧桂园凤凰湾	27	1389.29
9	三水	奥园尚居	26	1382.79
10	顺德	中海金玺公馆	25	1423.51

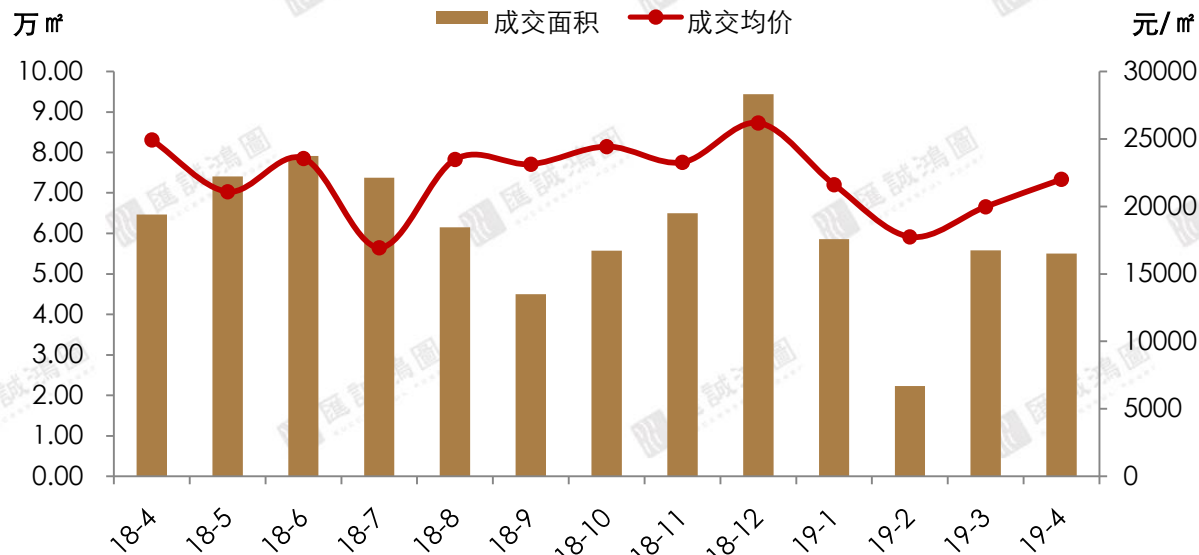
(注：统计数据不包含万科项目)



【全市成交】商铺成交量持稳高位运行，禅、南高价项目拉动全市均价两连涨，南、顺两区仍为交投主战场

SUCCESSFUL POWER

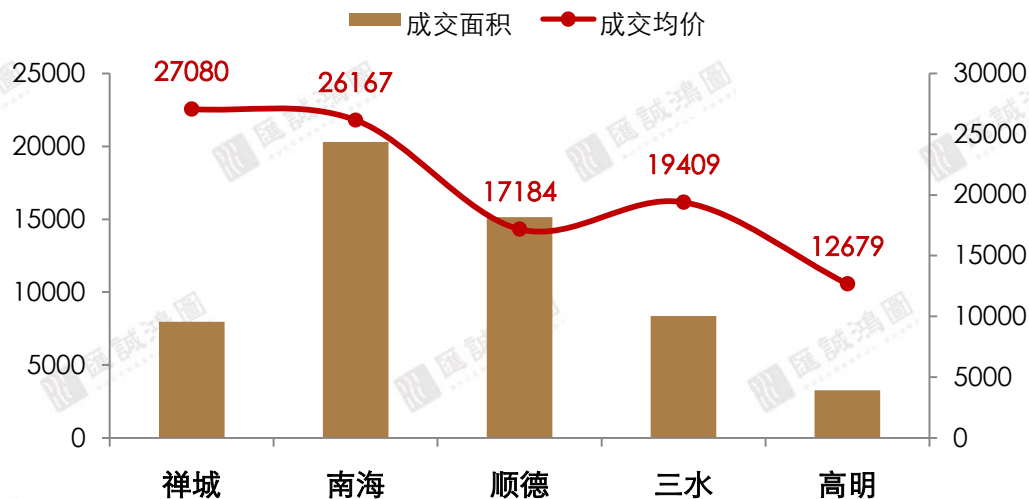
近一年佛山商铺成交量价走势



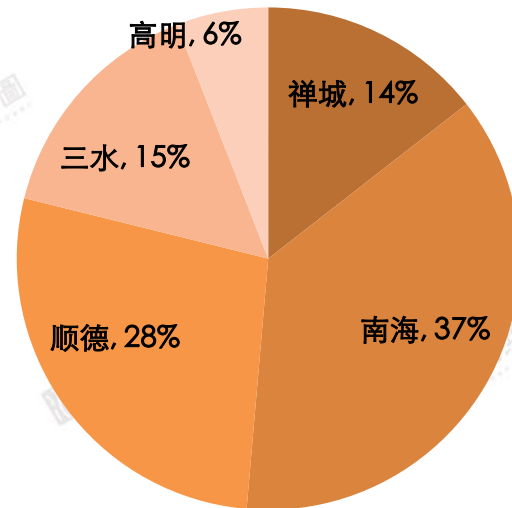
2019年4月佛山商铺成交概况

数据指标	数值	环比	同比
成交套数	931套	+7%	+25%
成交面积	5.5万㎡	-1%	-9%
成交金额	12.11亿元	+9%	-20%
成交均价	22002元/㎡	+10%	-12%

2019年4月各区商铺成交情况



4月佛山各区商铺成交面积占比





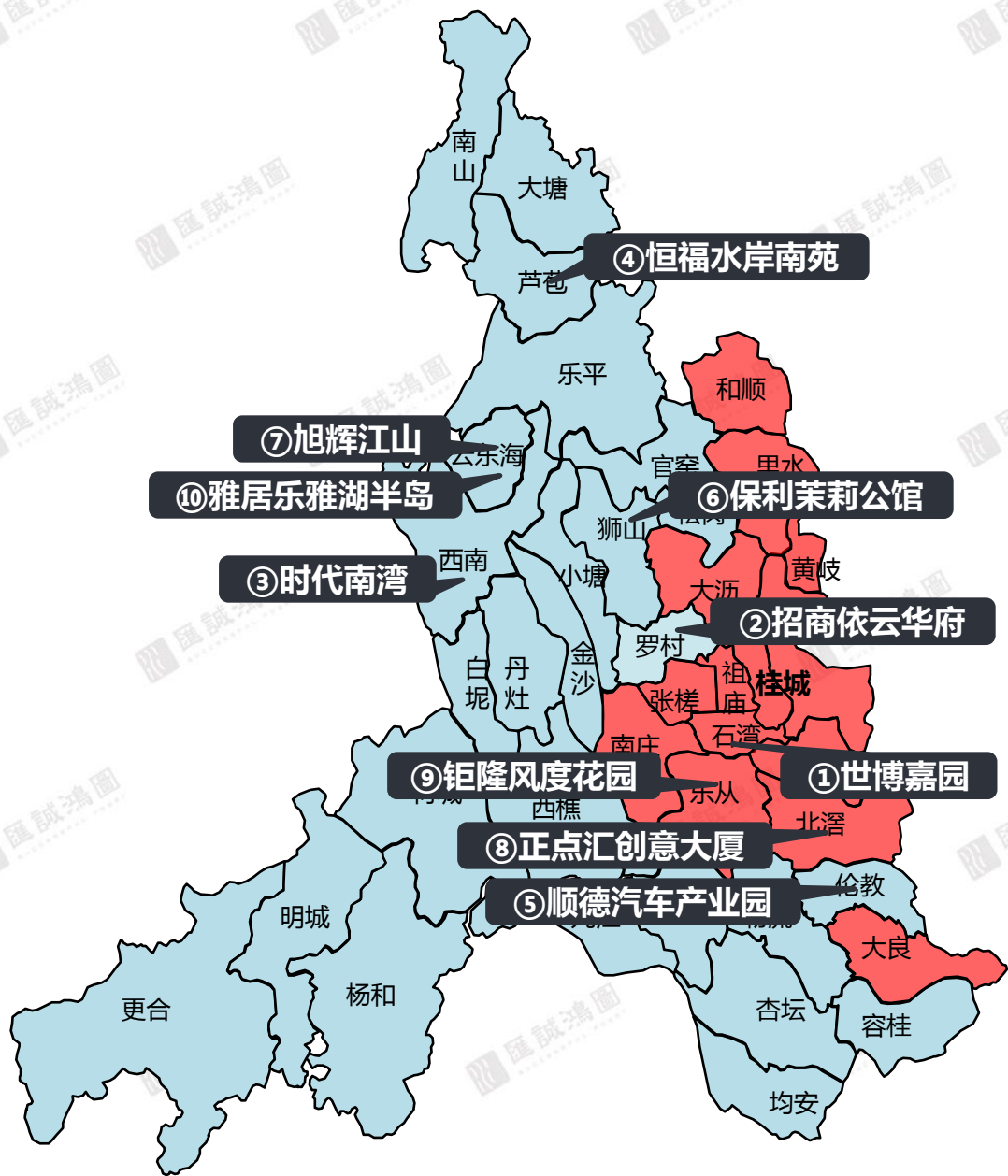
【全市排行榜】 世博嘉园延续强势继续领跑，招商依云华府高价走量表现不俗

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

2019年4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)	网签均价 (元/m ²)
1	禅城	世博嘉园	209	3477.63	9022.93	25946
2	南海	招商依云华府	71	6572.53	22991.50	34981
3	三水	时代南湾	31	1508.59	2315.38	15348
4	三水	恒福水岸南苑	30	1138.36	2292.76	20141
5	顺德	顺德汽车产业园	29	1232.86	1168.92	9481
6	南海	保利茉莉公馆	19	945.34	2522.69	26686
7	三水	旭辉江山	18	977.84	3344.36	34202
8	顺德	正点汇创意大厦	17	1339.04	1997.77	14919
9	顺德	钜隆风度花园	17	311.95	852.45	27326
10	三水	雅居乐雅湖半岛	16	1395.91	2101.07	15052

注：统计数据不包含万科项目





【全市库存】全市去化周期保持不变，整体静态去库仍需要8年

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



2019年4月佛山**商铺**库存面积段套数分布

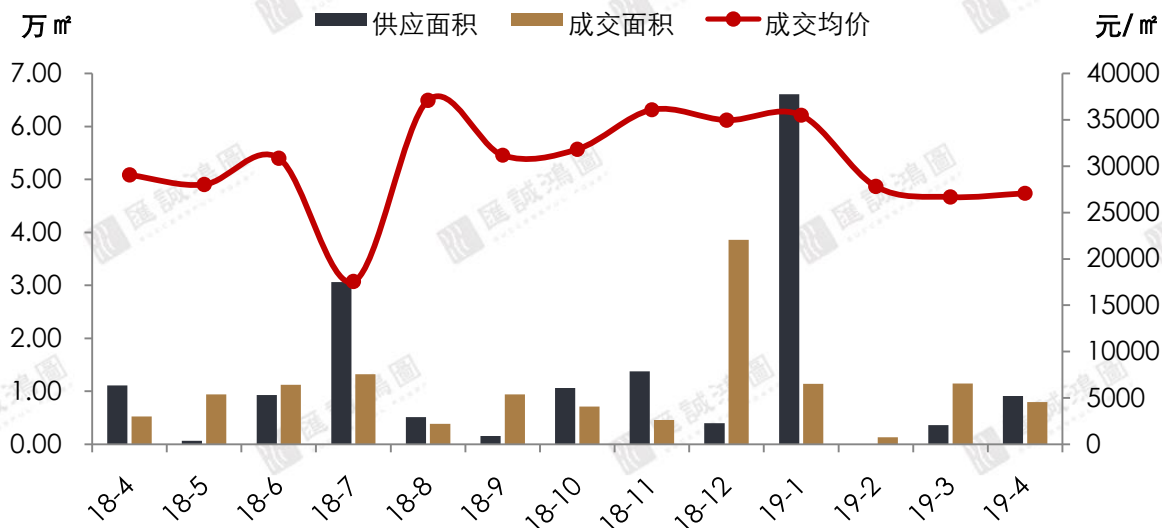
区域	20m²以下	20-50m²	50-80m²	80-120m²	120-160m²	160-200m²	200m²以上	总计	占比	去化周期 (年)	去化周期 环比
禅城	648	1957	1719	812	368	224	468	6196	13%	6.1	0%
南海	2960	6371	6083	3193	1068	505	1466	21646	45%	8.1	+1%
顺德	1172	4950	3346	1868	776	436	1414	13962	29%	11.8	+1%
三水	620	1151	1283	548	184	80	194	4060	8%	3.8	-7%
高明	33	785	831	526	157	62	189	2583	5%	5.7	0%
总计	5433	15214	13262	6947	2553	1307	3731	48447	100%	8.0	0%
占比	11%	31%	27%	14%	5%	3%	8%	100%			

备注：去化周期计算公式：去化周期=库存量/月的平均值



【禅南顺市场-禅城】全区成交呈供涨需跌的态势，世博嘉园持续带动城南板块成交领跑，同时以绝对优势占据榜单首位

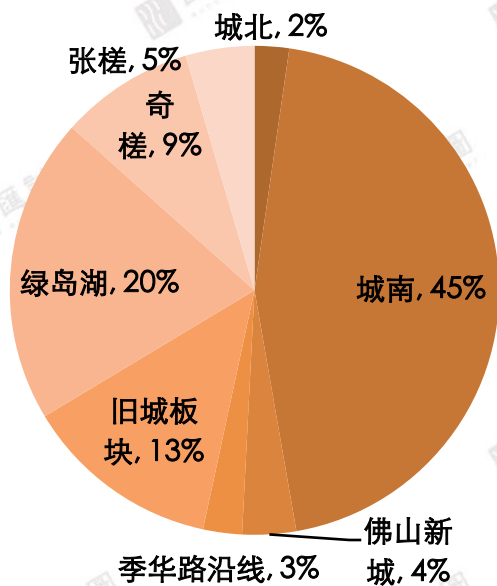
近一年禅城商铺供求价情况



2019年4月禅城区商铺供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	76套	+38%	-29%
供应面积	0.91万㎡	+152%	-13%
成交套数	292套	-7%	+349%
成交面积	0.8万㎡	-31%	+53%
成交金额	2.16亿元	-30%	+42%
成交均价	27080元/㎡	+1%	-7%

2019年4月禅城各板块商铺成交面积占比



2019年4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	签约均价
1	城南	世博嘉园	209	3477.63	25946
2	绿岛湖	金茂绿岛湖	15	764.72	26911
3	旧城板块	兆阳O立方	11	649.69	39158
4	奇槎	保利碧桂园天汇	11	632.59	30314
5	城南	万通国际大厦	9	103.34	46515

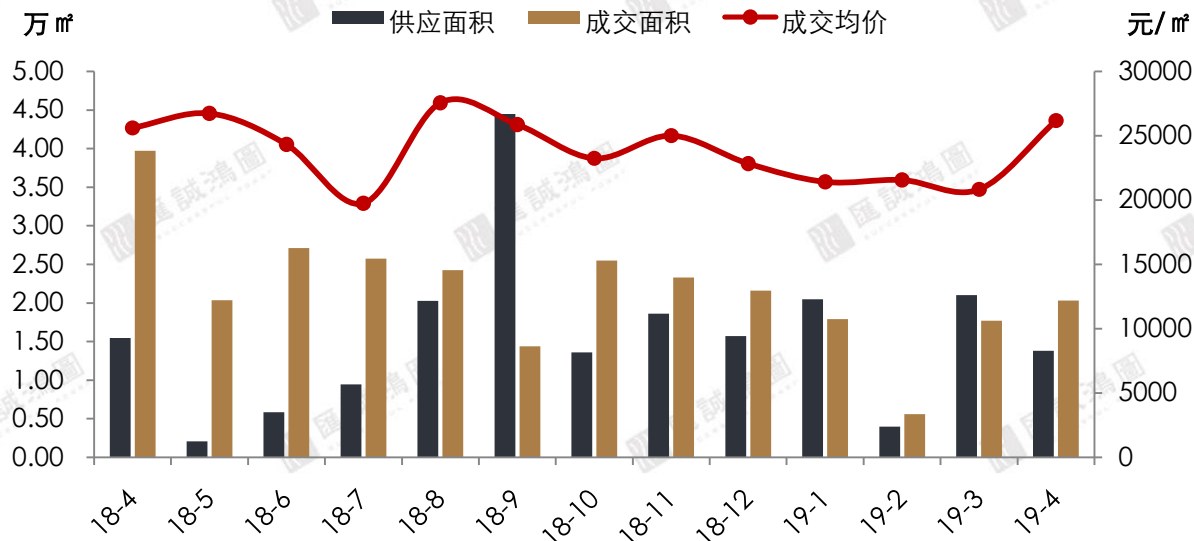
(注：统计数据不包含万科项目)



【禅南顺市场-南海】南海整体表现供求价皆涨，罗村网签独占区域逾四成，招商依云华府集中签约登顶榜单

SUCCESSFUL POWER

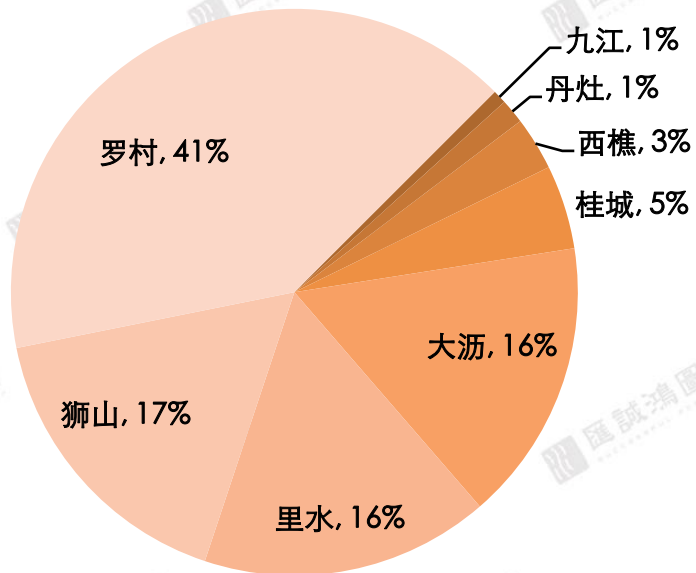
近一年南海商铺供求价情况



2019年4月南海区商铺供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	170套	+52%	-14%
供应面积	1.38万㎡	-34%	-14%
成交套数	274套	+38%	-28%
成交面积	2.03万㎡	+15%	-48%
成交金额	5.32亿元	+44%	-47%
成交均价	26167元/㎡	+26%	+2%

2019年4月南海区各板块商铺成交面积占比



2019年4月南海区商铺网签套数TOP5

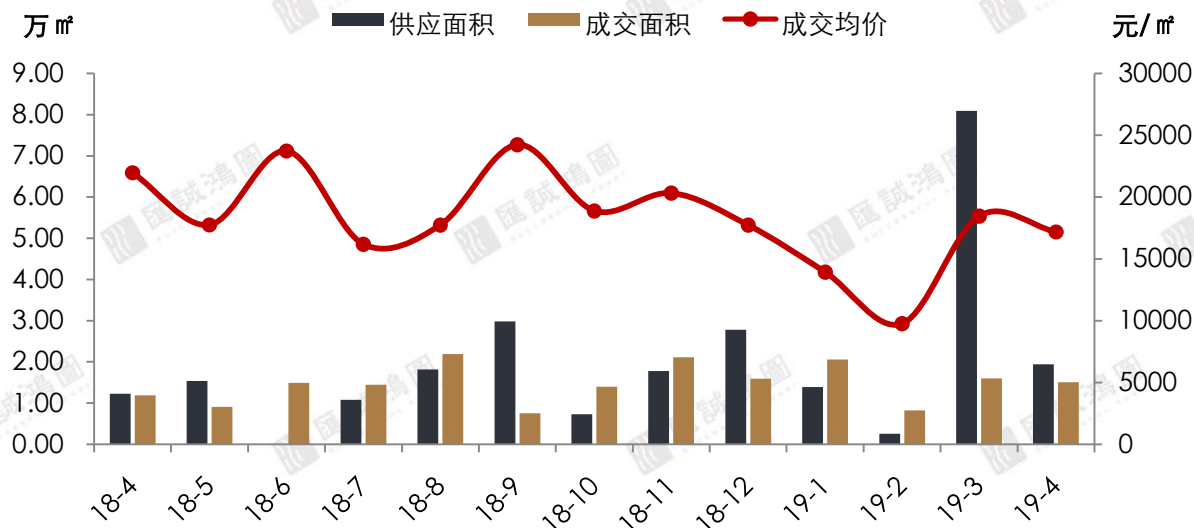
排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	罗村	招商依云华府	71	6572.53	34981
2	狮山	保利茉莉公馆	19	945.34	26686
3	罗村	光明花半里	14	1172.21	26541
4	狮山	奥园冠军城	13	824.44	31554
5	大沥	时代水岸花园	13	773.13	28151

(注：统计数据不包含万科项目)



【禅南顺市场-顺德】顺德供求价环比同步下滑，大良项目网签大面积商铺助板块占比近四成，顺德汽车产业园以价换量夺榜首

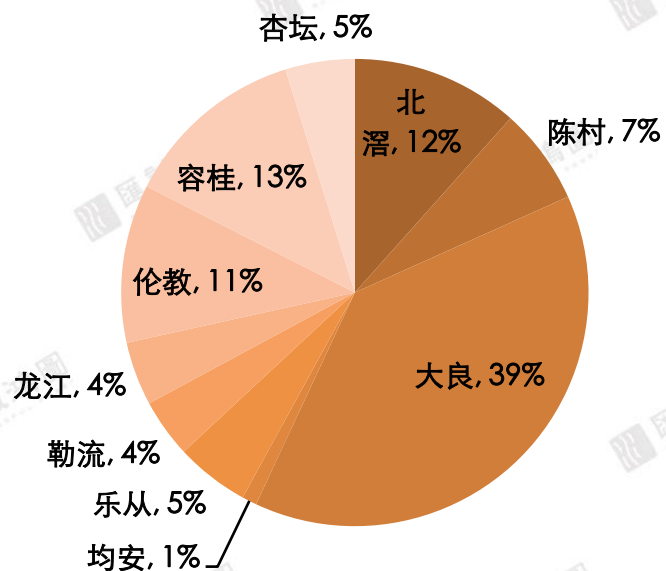
近一年顺德商铺供求价情况



2019年4月顺德区商铺供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	220套	-82%	+22%
供应面积	1.93万㎡	-76%	+16%
成交套数	171套	-23%	-20%
成交面积	1.51万㎡	-5%	+76%
成交金额	2.6亿元	-12%	+38%
成交均价	17184元/㎡	-7%	-21%

2019年4月顺德各板块商铺成交面积占比



2019年4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 (㎡)	签约均价
1	伦教	顺德汽车产业园	29	1232.86	9481
2	北滘	正点汇创意大厦	17	1339.04	14919
3	乐从	钜隆风度花园	17	311.95	27326
4	大良	招商公园1872	14	3406.67	13288
5	大良	顺德新能源汽车小镇	10	2232.73	21998

(注：统计数据不包含万科项目)

结语

资讯方面，中海环宇城寻求“年轻化”品牌调整；佛山保利MALL迎十周年战略升级改造；大型超市遭遇运营困境，相继关闭多家门店。

公寓方面，“银四”维持小阳春势头，禅顺走量项目整体成交向好，而市场对公寓价格敏感度较高，价格仍是成交的主要导向因素；

写字楼方面，千灯湖、大良等商务板块为交投主战场，优质高端写字楼项目仍较受青睐，产业型写字楼则成为另一主力军；

商铺方面，禅、南优质项目有价有市，镇街市场逐渐成为成交主场，商业价值正稳步上升，区域商业格局将趋向平衡化。

特别声明：本报告仅供参考

SUCCESSFUL POWER

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