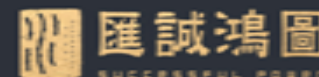
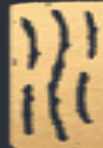


佛山房地产商业市场报告

2019年7月



匯誠鴻圖市場部 2019.8.8



1

市场资讯

市场要点

- 涛汇广场将打造顺德大良第三商圈，目前招商率超八成，体验业态占比过半；
- 勤天汇商业MALL正式启动招商，将打造城市生活地标；
- 高明盈信广场将引进30+个首入品牌，欲打造差异化竞争；
- 顺成·大融城正式开业，近200+个品牌亮相，面临周边竞争压力较大



▶ 涛汇广场招商率达82%，将打造顺德大良第三商圈

在粤港澳大湾区三年行动计划刚发布不久，佛山顺德便率先迎来商业新发展。2019年7月5日，位于佛山顺德大良的涛汇广场举办了《曜启凤城·荃新商圈》招商发布会。

据悉，涛汇广场为顺德大良凤城首个商业综合体，总建筑面积近9万方，集购物中心、公寓、酒店为一体。其中购物中心体量约3.2万平，以“吃喝玩乐学健购”的商业定位，也表达了涛汇广场带给周边未来活力生活的愿景。

从现场招商启动仪式了解到，涛汇广场引入Ele'精品超市、凤城酒楼、活力无限KTV、麦当劳、台湾懿品、圣尔曼健身房、游戏童年乐园、星际玩家、爱婴岛、厨嫂当家、瑞涛酒店等实力品牌，目前招商率已达82%，体验业态占比50-60%，预计将于今年下半年正式开业，目标打造顺德大良第三商圈，提升大良西城区整体商业氛围。

值得一提的是，涛汇广场还分别打造商务休闲街、风情女人街、亲子欢乐场、江湖美食街、运动娱乐场等场景式街区，并在屋顶设计浪漫玻璃屋与西园林景花园，为顾客提供互动体验的第三空间。

涛汇广场作为涛汇房产首个商业项目，由专业团队统筹运营，提供一站式招商运营服务，综合品牌资源为商家保驾护航。此次发布会，聚集了众多优质的商户品牌，标志着涛汇广场曜启凤城的良好开端，为以后大良的荃新商圈带来精彩。





佛山勤天汇商业MALL迎盛大发布会，开启高明美好商业新蓝图

7月11日，“繁华盛境，城熟钜献”，佛山勤天汇商业MALL发布会隆重举行。发布会上，勤天汇商业MALL项目运营方——佛山勤天汇房地产开发有限公司，正式对外公布佛山勤天汇的商业运营计划和未来发展计划。勤天集团领导、品牌商家代表、商业翘楚和各界媒体朋友齐聚一堂，共同见证勤天汇商业MALL发布盛典。

在众多品牌商家及各路媒体朋友的见证下，勤天汇商业MALL与赢商网达成战略合作，强强联手，共同打造互利共赢新格局。同时会上还与意向进驻品牌商家进行了意向合作签约，商家涵盖了品牌零售店、生活服务店、餐饮美食店、娱乐体验馆等众多品牌。

勤天汇60万m²HOPSCA城市综合体，位于西江新城，西江新城是高明乃至广佛西部的城市名片，勤天汇雄踞城市规划的现代商圈心脏地带，除了临空经济圈的辐射，更紧邻佛山地铁2号线荷城站（规划建设中）及高明有轨电车（建设中），步行5分钟即可“双铁出行”，这些公共交通网络都以勤天汇为中心，是高明人出入新旧两区，切换广佛双城的必经之地。

勤天汇商业mall无论在地段、规模、交通还是消费客流层面，都拥有高明最具优势的条件，未来打造咫尺繁华都市圈，建设粤港澳大湾区西部交通枢纽中心会客厅，让商家和消费者尽享湾区发展红利。





“艺术生活” + 首店品牌，高明盈信广场预计今年内盛大开业

7月18日下午，“生生不息、盈享未来”高明盈信广场招商发布会在顺德联塑万怡酒店盛大举行。

本次高明盈信广场招商发布会规模盛大，主要内容有生态艺术生活展、项目推介、品牌签约、盛大启动等四大环节。现场更穿插设有多个精彩纷呈的现场演出。高明盈信广场，位于佛山市高明区荷城核心地段，高明大道与沧江路交界处，周边高端住宅区云集，交通路网四通八达，项目是一个集商业中心、高级写字楼、四星级酒店、江景美宅于一体的50万m²大型城市综合体。

商业中心部分总面积6.5万m²，以打造“生态艺术生活mall”的经营理念，迎合高明生态旅游城市的定位，并将生态艺术的概念和元素融入商场的每一个角落，从传统的shopping mall经营模式向覆盖：休闲娱乐、美食天地、时尚购物、教育培训、社交生活等“全功能生活”的Lifestyle模式转变，注重消费者对“生活方式”的精神享受和追求，从建筑风格、环境营造到业态配比上均做精心规划和科学组合，为高明市民提供一站式生活体验场景服务。

项目按：零售(32%)：餐饮(28%)：娱乐(13%)：生活配套(27%)的黄金业态配比，搭建出7大主题区域，重塑各种情景化生活，有力弥补了高明商业一站式品质生活的空白。六大主力店首入高明，抢滩盈信：3.8万方国际四星级联塑万怡酒店、4500m²天虹SPACE超市、3000m²金逸珠江万星国际影城、1800m²粤点越有茶楼、1000m²大海豚儿童游乐园、1000m²好品一屋生活百货。



COURTYARD®
Marriott
高明联塑万怡酒店

SPACE 天虹超市



6大首入
高明主力店

金逸珠江
万星国际影城

粤点越有
YUE DIAN YUE YOU

好品一屋
GOODS YIWU

30+ 首入
高明的网红餐饮
全新零售及配套品牌





▶ 华南首个大融城迎试营业，永辉超市、KKv佛山首店等近200+个品牌亮相

7月19日，光大安石进军华南的首个大融城项目——顺成·大融城试营业，并计划于7月26日正式开业。

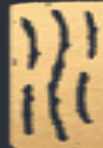
据了解，顺成·大融城位于大良东区核心区——南国东路与桂峰路交汇处，大良东区是顺德新城的核心组成，也是大良政府规划的城市中央商务区，预计项目未来3公里范围内约覆盖20万人，具有一定的区位发展潜力。

顺成·大融城商业体量约9.8万m²，共规划5层（地下一层，地上四层），约有2000个停车位，以满足一站式家庭型消费为目标：**F1：定位“国际时尚”**，集国际珠宝、时尚精品、潮流服饰、快时尚和部分休闲餐饮于一体；**F2：定位“潮流精品”**，涵盖快时尚品牌、时尚男女装、精品零售、大型超市、教育体验和餐饮等业态品牌；**F3：定位“饕餮盛宴”**，包含餐饮、娱乐休闲、教育体验和大型影院等业态品牌；**F4：打造顺德首个购物中心屋顶花园**，面积约4000m²。顺成·大融城F1-F3三层共引进了超200个品牌，除了永辉超市和耀东国际影院两大主力店外，还涵盖**精品、服饰、餐饮和体验四大业态**，比例约为**2：3：4.9：0.1**（按照品牌数量计算）。

顺成·大融城打造了“凤城辣巷”、“童玩天地”和“乐享运动”三大特色主题街区，以及顺德首个近4000m²的购物中心屋顶花园，用主题街区+屋顶花园+多个创新品牌“1+1+N”的体验组合，打造当地的特色商业。但对于顺成·大融城来说，周边竞争压力并不小，周边商业配套较丰富。

资讯来源：赢商网





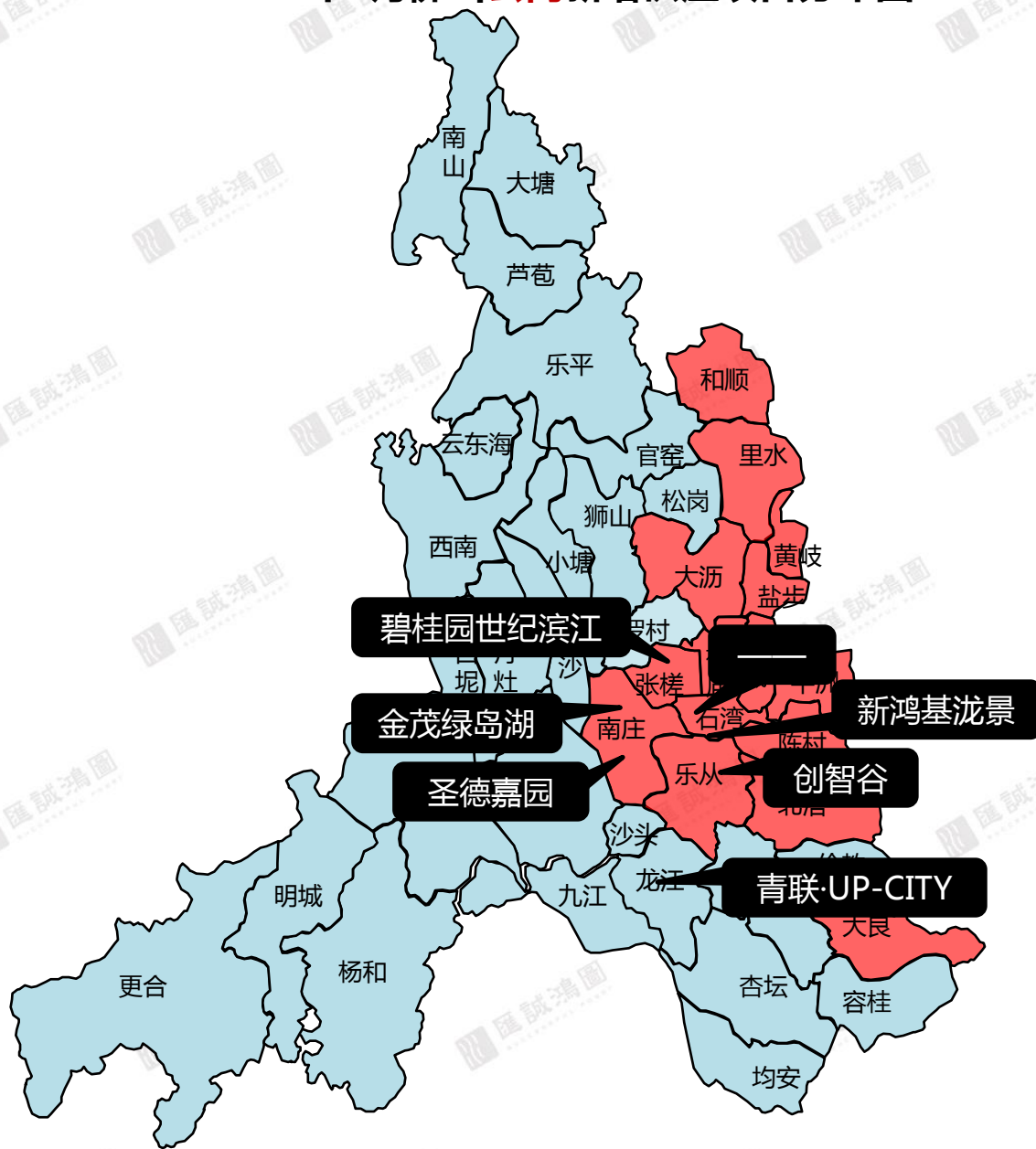
公寓市场

市场要点

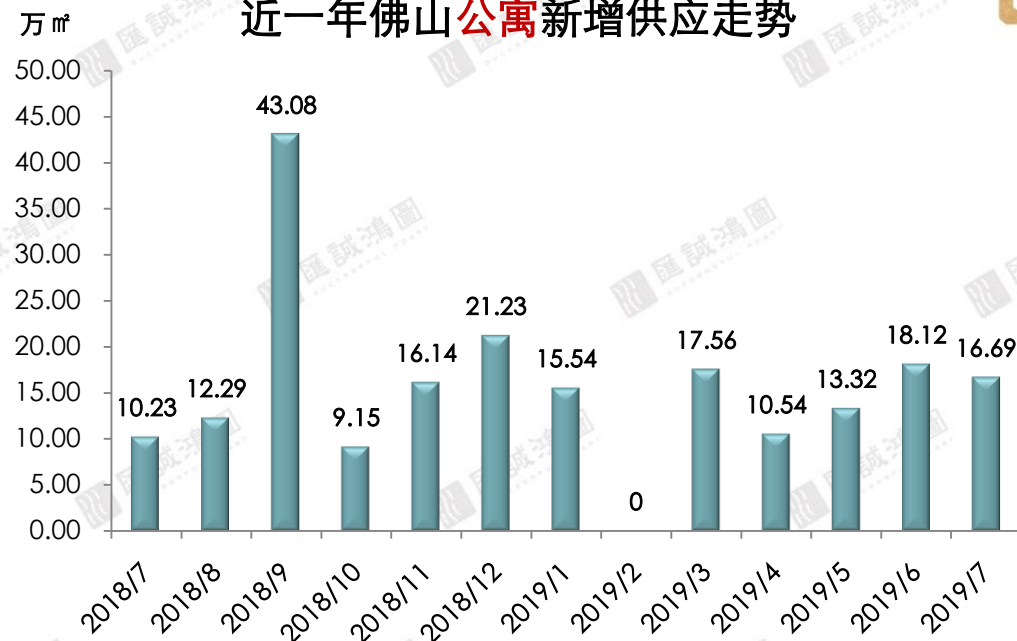
- 禅、顺多盘推新支撑全市供货高位维稳；
- 公寓成交量稍有放缓，顺德占据半壁江山；
- 禅、顺两区仍为交投主战场，项目开盘&加推等营销动作较多；
- 顺德四盘推售表现一般，整体去化率不足四成；
- 全市去库周期需近两年，顺德存量最多

【全市供应】受禅、顺两区多盘推新支撑，市场供货量高位维稳，纯新盘青联·UP-CITY正式亮相，产品均为5.3米层高的复式

2019年7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

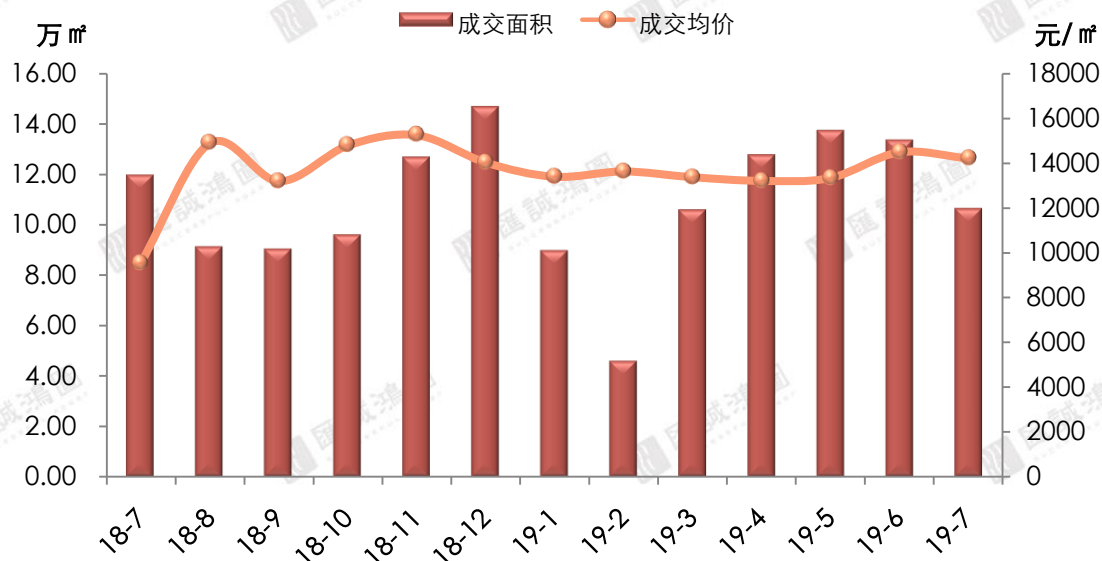


2019年7月佛山市公寓供应套数排行

排名	区域	项目名称	产品类型	供应套数	供应面积
1	禅城	新鸿基珑景	平层	1423	55738.28
2	顺德	创智谷	LOFT	744	31172.92
3	禅城	—	LOFT	637	23417.26
4	禅城	碧桂园世纪滨江	LOFT	360	21309.73
5	顺德	青联·UP-CITY	LOFT	285	11742.87
6	禅城	圣德嘉园	平层	161	15704.63
7	禅城	金茂绿岛湖	LOFT	132	7831.14

【全市成交】历经年中冲刺后，受主力项目交投放缓的影响，本月公寓成交量跌价稳，顺德主战场位置难撼动，成交占比全市五成

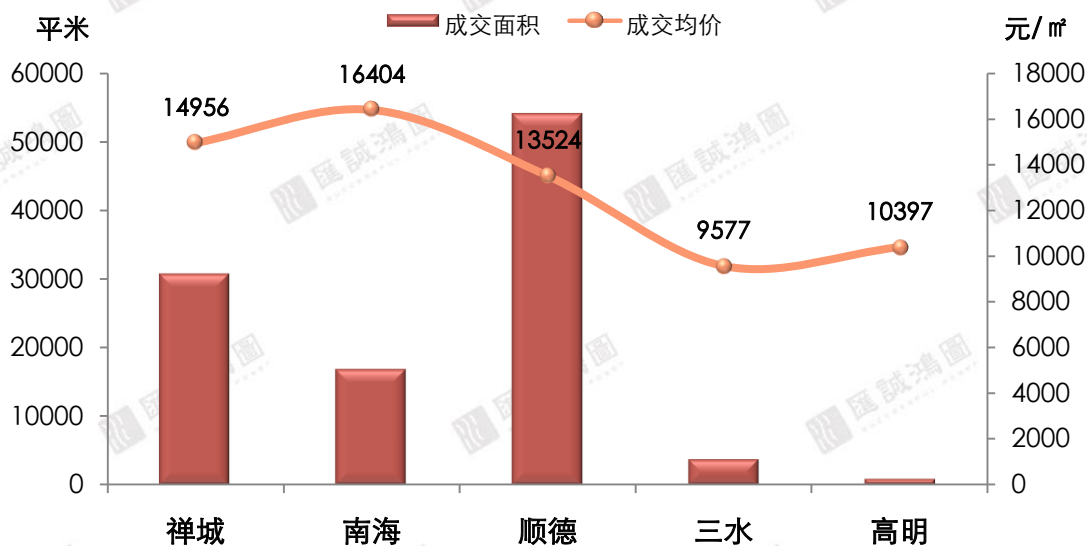
近一年佛山公寓成交量价走势



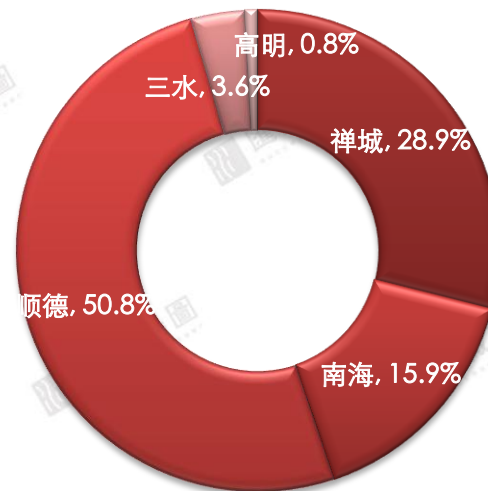
2019年7月佛山公寓成交概况

数据指标	数值	环比	同比
成交套数	2212套	-29%	+66%
成交面积	10.64万㎡	-20%	+52%
成交金额	15.14亿元	-22%	+48%
成交均价	14229元/㎡	-2%	-3%

2019年7月佛山五区公寓成交情况



7月佛山五区公寓成交面积占比



【全市成交面积段】禅城、三水网签增幅显著难挡全市成交下滑；仅70-110m²面积段成交量环比增加

SUCCESSFUL POWER

2019年7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	0	537	146	15	3	0	0	0	701	32%	+41%
南海	6	169	74	22	8	13	1	6	299	14%	-76%
顺德	55	723	178	95	19	20	2	13	1105	50%	-12%
三水	0	86	0	0	0	0	0	0	86	4%	+76%
高明	0	16	5	0	0	0	0	0	21	1%	-55%
总计	61	1531	403	132	30	33	3	19	2212	100%	-29%
占比	3%	69%	18%	6%	1%	1%	0%	1%	100%		
环比	-66%	-34%	-13%	132%	30%	-21%	-40%	-10%	-29%		

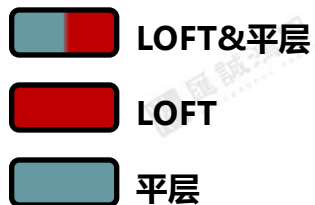
【全市排行榜】禅、顺项目持续霸榜，榜单半数楼盘涵盖平层&LOFT产品，童梦天下连续两月成交居首

SUCCESSFUL POWER

2019年7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	禅城	童梦天下	168	7054.49	10944.84	15515
2	顺德	力合阳光城云谷	137	5511.43	7172.86	13015
3	禅城	敏捷金谷国际	123	6020.95	6700.97	11129
4	顺德	创智谷	93	3853.67	4894.90	12702
5	顺德	碧桂园凤凰湾	89	6105.56	7713.17	12633
6	顺德	藏珑华府	80	3407.3	4348.90	12763
7	禅城	绿地璀璨天城	80	3404.03	5997.64	17619
8	禅城	碧桂园世纪滨江	60	2915.49	4380.95	15026
9	顺德	中国德国港	50	3318.42	5048.69	15214
10	顺德	龙江金紫广场	47	1803.41	2093.22	11607

注：统计数据不包含万科项目



LOFT&平层

LOFT

平层





【全市开盘情况】顺德四盘推售逾600套单位，整体去化率37%

SUCCESSFUL POWER



2019年7月份公寓开盘&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/m ²)	推售套数 (套)	成交套数 (套)	去化率	折扣
顺德	佛山新城	2019-7-6	新睿广场	西塔, 32层和39层	53-118m ²	14000	200	10	5% (自然加推)	无折扣
顺德	容桂	2019-7-13	碧桂园凤凰湾	香槟公寓	78m ² 复式	10000	148	—	—	—
顺德	大良	2019-7-13	龙光玖龙郡	公寓9座2、5、7、9层	41-42m ² LOFT	11000-12000	100	—	—	—
顺德	龙江	2019-7-28	青联UPCITY	5-10层	40/42/48m ² 复式	14500-15000	156	—	—	开盘99折, 认筹98折
合计							604	226	37%	

【全市库存】全市静态去化周期需近两年，顺德库存量占比近四成

SUCCESSFUL POWER



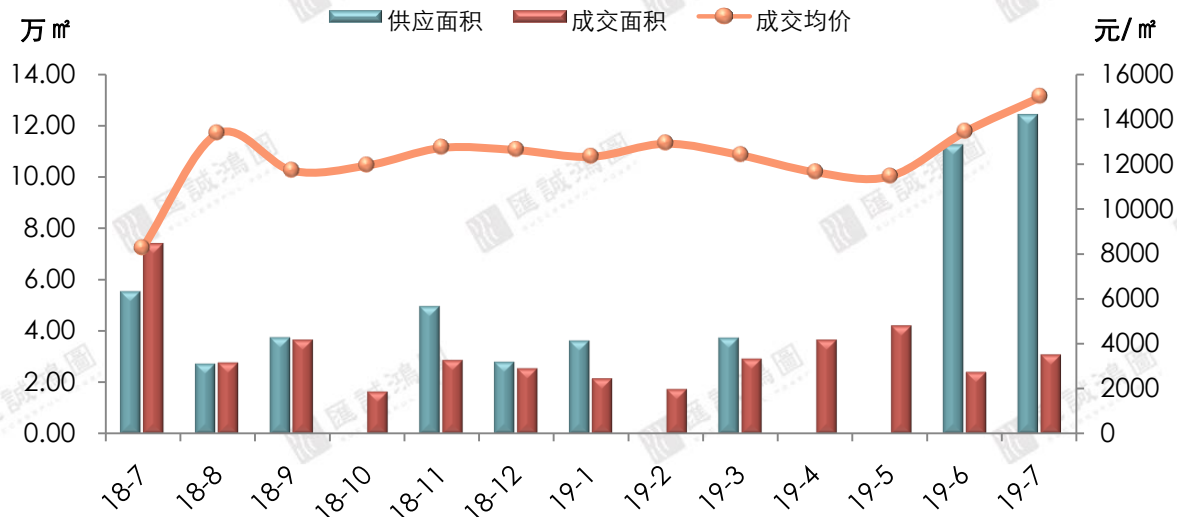
2019年7月佛山公寓库存面积段套数分布

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)
禅城	56	7527	1914	521	622	86	17	16	10759	26%	19
南海	321	4933	3503	1374	624	517	82	28	11382	28%	30
顺德	204	8603	4027	1585	653	607	165	259	16103	39%	18
三水	0	1858	420	80	65	37	1	18	2479	6%	49
高明	0	260	278	81	6	0	0	0	625	2%	27
总计	581	23181	10142	3641	1970	1247	265	321	41348	100%	22
占比	1%	56%	25%	9%	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】禅城供应面积创近一年新高，张槎、城北等板块热点项目带动区域成交量价上行，童梦天下稳固榜首

近一年禅城公寓供求价情况

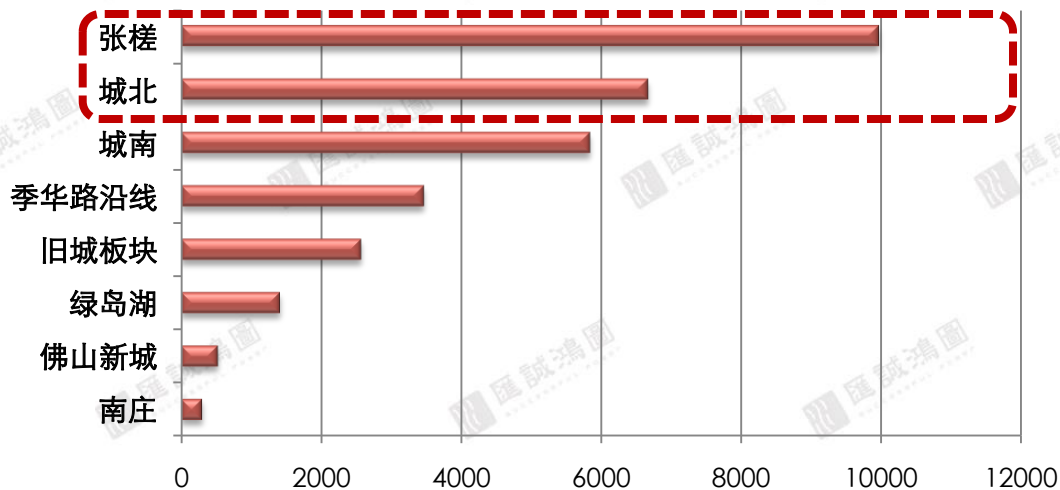


2019年7月禅城区公寓供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	2713套	-4%	+236%
供应面积	12.4万㎡	+10%	+124%
成交套数	701套	+41%	+50%
成交面积	3.08万㎡	+28%	+30%
成交金额	4.6亿元	+43%	+44%
成交均价	14956元/㎡	+11%	+11%

7月禅城各板块公寓成交面积对比

单位：平米



7月禅城区公寓网签套数TOP5

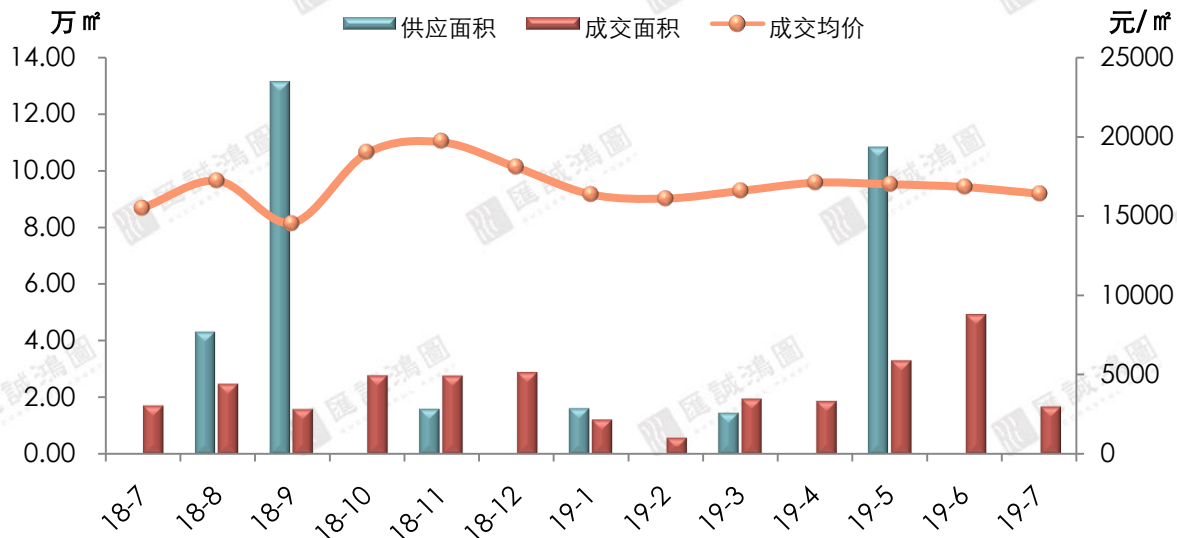
排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	签约均价 (元/㎡)
1	张槎	童梦天下	168	7054.49	15515
2	城北	敏捷金谷国际	123	6020.95	11129
3	季华路沿线	绿地璀璨天城	80	3404.03	17619
4	张槎	碧桂园世纪滨江	60	2915.49	15026
5	旧城板块	兆阳O立方	34	1601.51	17859

(注：统计数据不包含万科项目)

【禅南顺市场-南海】受千灯湖片区集中网签潮消退的影响，区域网签量环比回落近八成，丽日广场以价换量登顶榜单

UL POWER

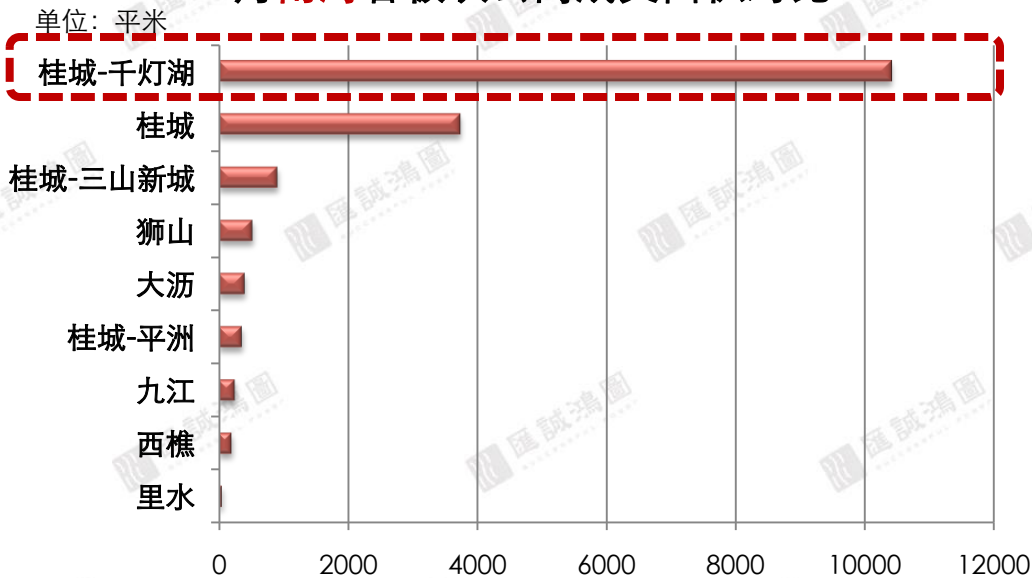
近一年南海公寓供求价情况



2019年7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	—	—
供应面积	0万㎡	—	—
成交套数	299套	-76%	-3%
成交面积	1.69万㎡	-66%	-2%
成交金额	2.77亿元	-66%	+4%
成交均价	16404元/㎡	-3%	+6%

7月南海各板块公寓成交面积对比



7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 (元/㎡)
1	桂城	丽日广场	34	1579.09	11121
2	桂城	海伦堡爱Park	26	1403.01	18217
3	桂城-千灯湖	保利天际	14	1853.73	20454
4	桂城-三山新城	第壹时区	11	916.44	16832
5	狮山	长华国际商业中心	9	530.3	14482

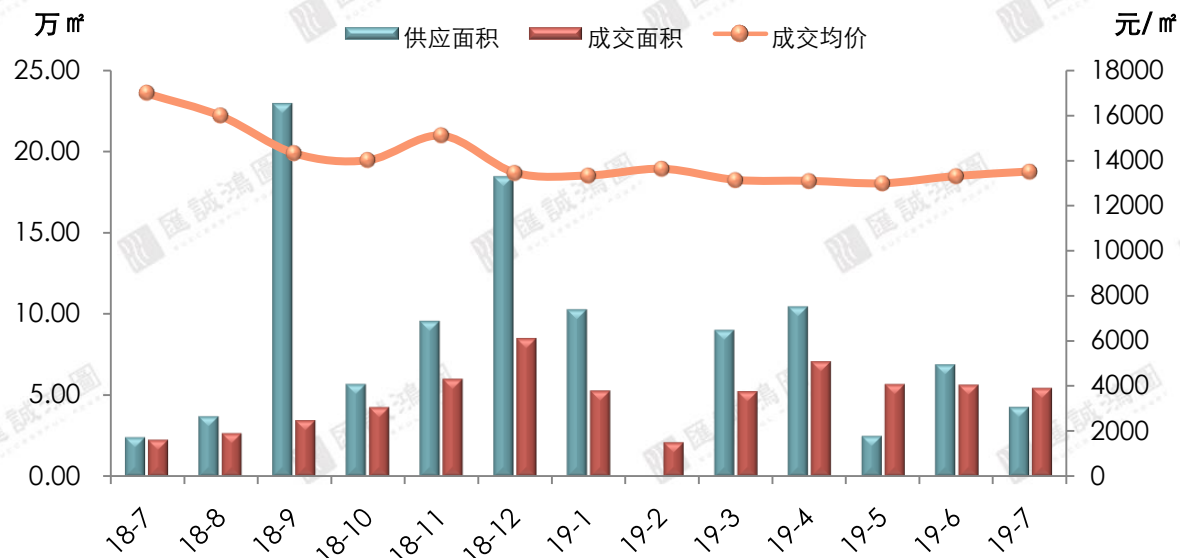
(注：统计数据不包含万科项目)



【禅南顺市场-顺德】

本月顺德供求环比皆减，但同比优于去年同期，大良依靠多盘支撑持续领跑，创智谷时隔两年再推新入榜

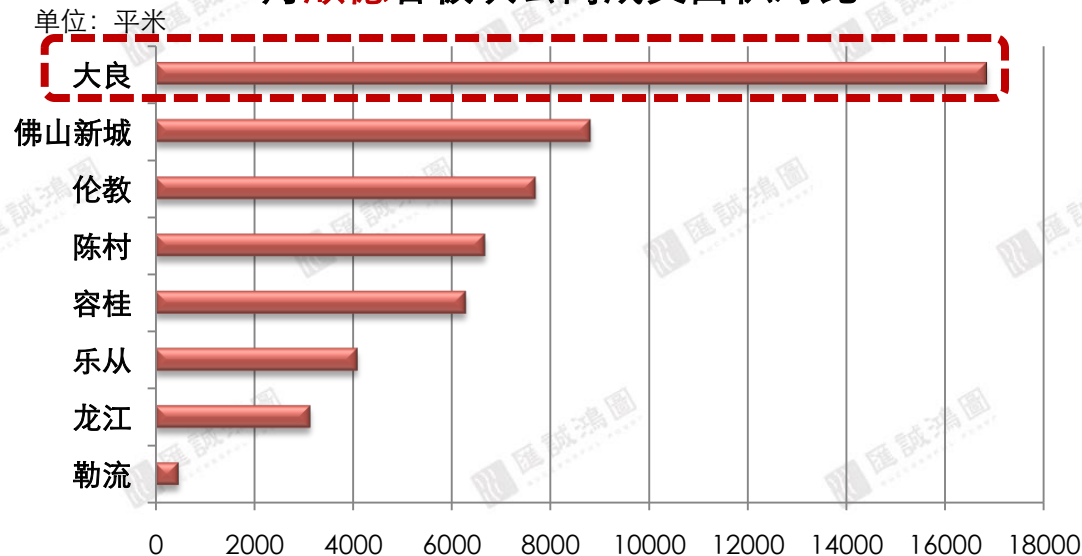
近一年顺德公寓供求价情况



2019年7月顺德区公寓供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	1029套	-26%	+308%
供应面积	4.29万㎡	-38%	+76%
成交套数	1105套	-12%	+164%
成交面积	5.41万㎡	-3%	+139%
成交金额	7.31亿元	-2%	+90%
成交均价	13524元/㎡	+1%	-20%

7月顺德各板块公寓成交面积对比



7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 (元/㎡)
1	大良	力合阳光城云谷	137	5511.43	13015
2	乐从	创智谷	93	3853.67	12702
3	容桂	碧桂园凤凰湾	89	6105.56	12633
4	陈村	藏珑华府	80	3407.3	12763
5	佛山新城	中国德国港	50	3318.42	15214

(注：统计数据不包含万科项目)



3

办公市场

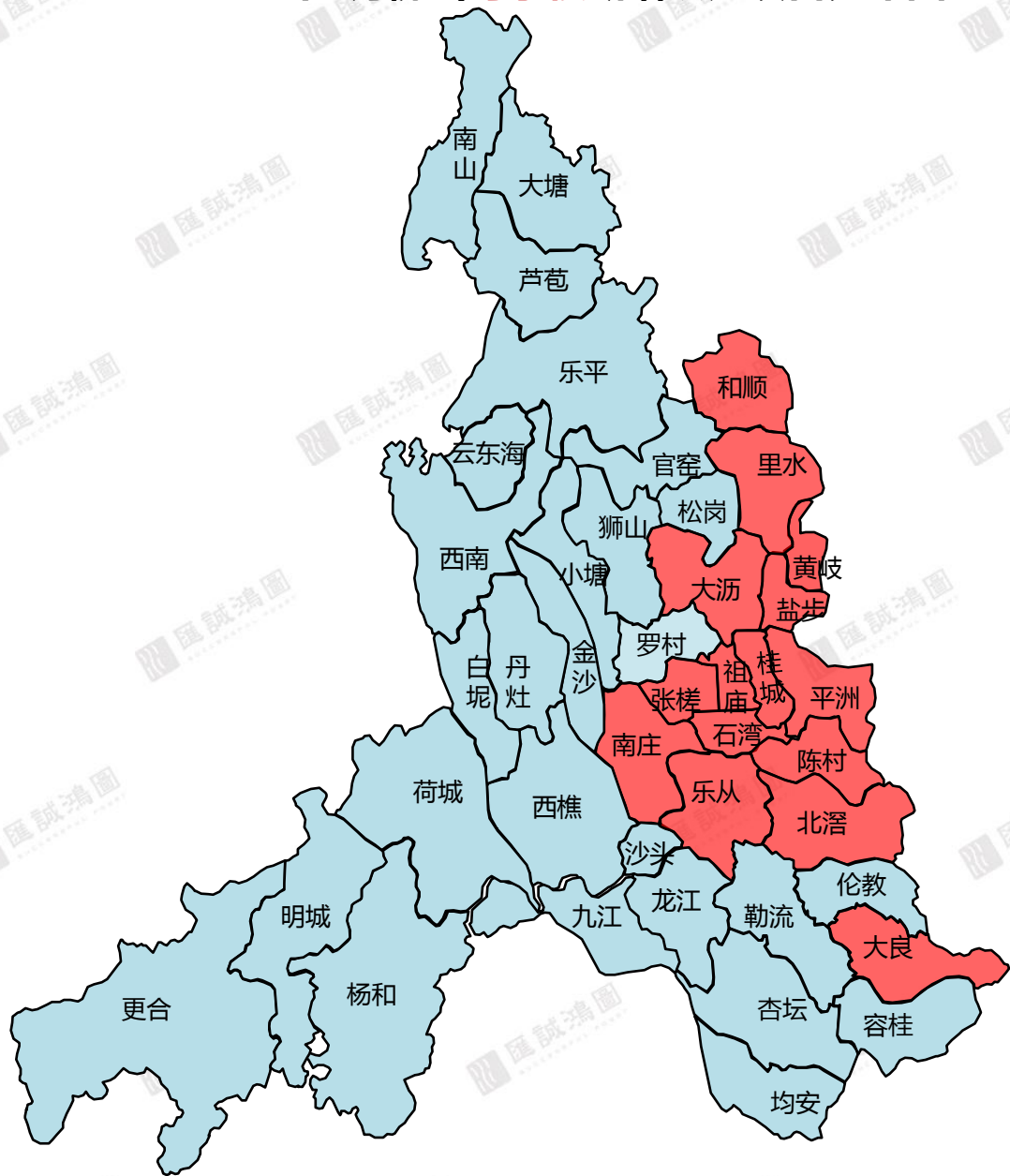
市场要点

- 全市近两个月陷入供应荒，市场推新表现冷淡；
- 千灯湖片区两盘放量，推动全市成交升至年内高位；
- 南海交投主力位置稳固，依云置地中心、地铁金融城网签破百；
- 南海存量占比近五成，全市去化周期持续高企

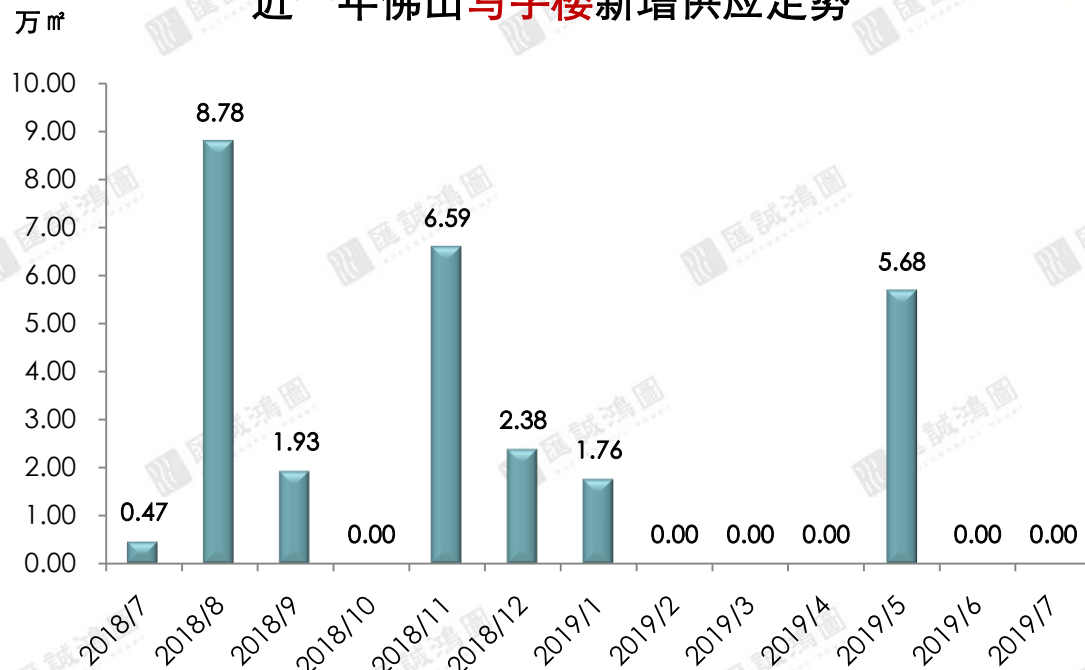
【全市供应】市场连续两个月无新货入市，供应表现持续冷清

SUCCESSFUL POWER

2019年7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



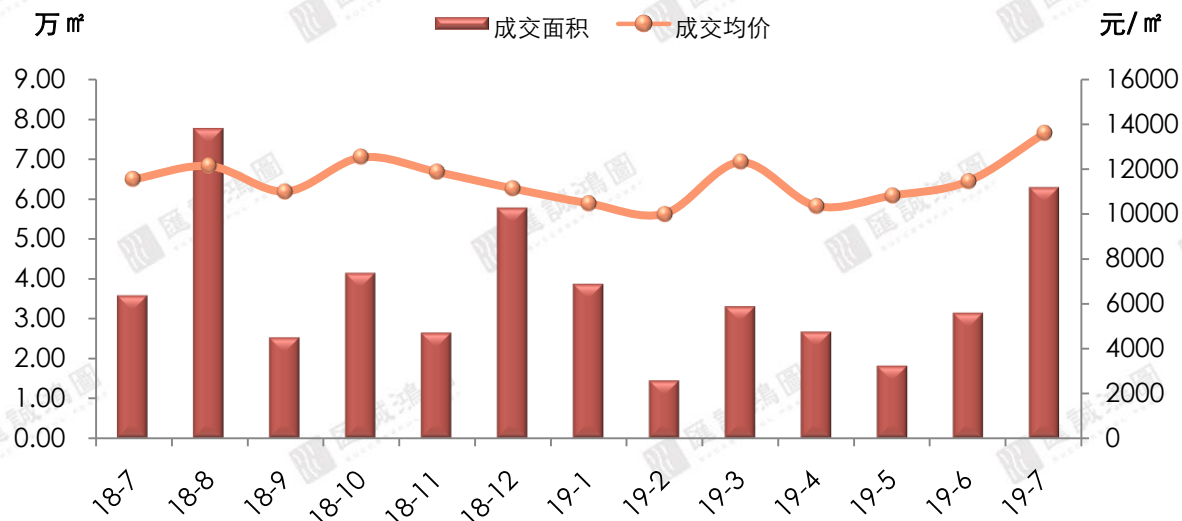
2019年7月佛山市写字楼供应情况

区域	项目名称	供应套数	供应面积 (m ²)	户型面积 (m ²)
—	—	—	—	—
—	—	—	—	—

【全市成交】受南海优质项目集中签约的带动，全市写字楼成交呈量价齐升，南海成交占比超八成

SUCCESSFUL POWER

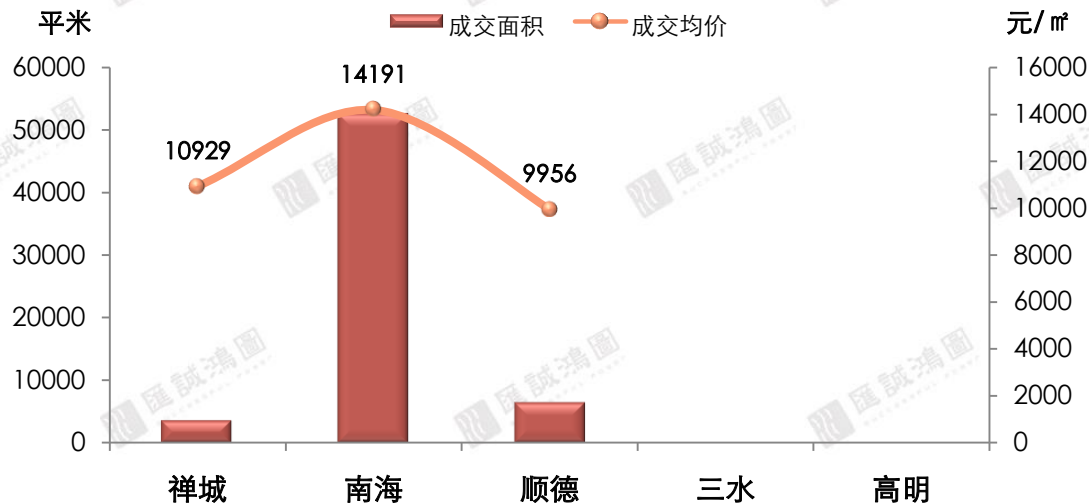
近一年佛山写字楼成交量价走势



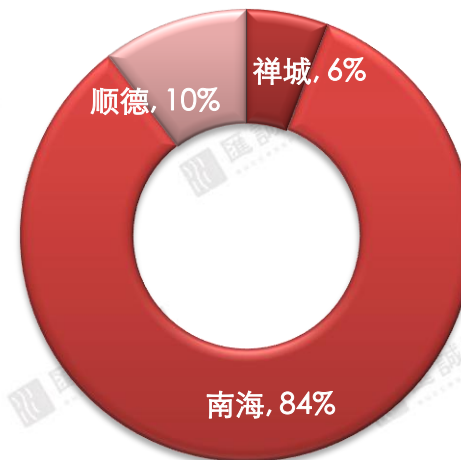
2019年7月佛山写字楼成交概况

数据指标	数值	环比	同比
成交套数	357套	+81%	-48%
成交面积	6.27万m ²	+100%	-27%
成交金额	8.5亿元	+137%	-14%
成交均价	13561元/m ²	+18%	+17%

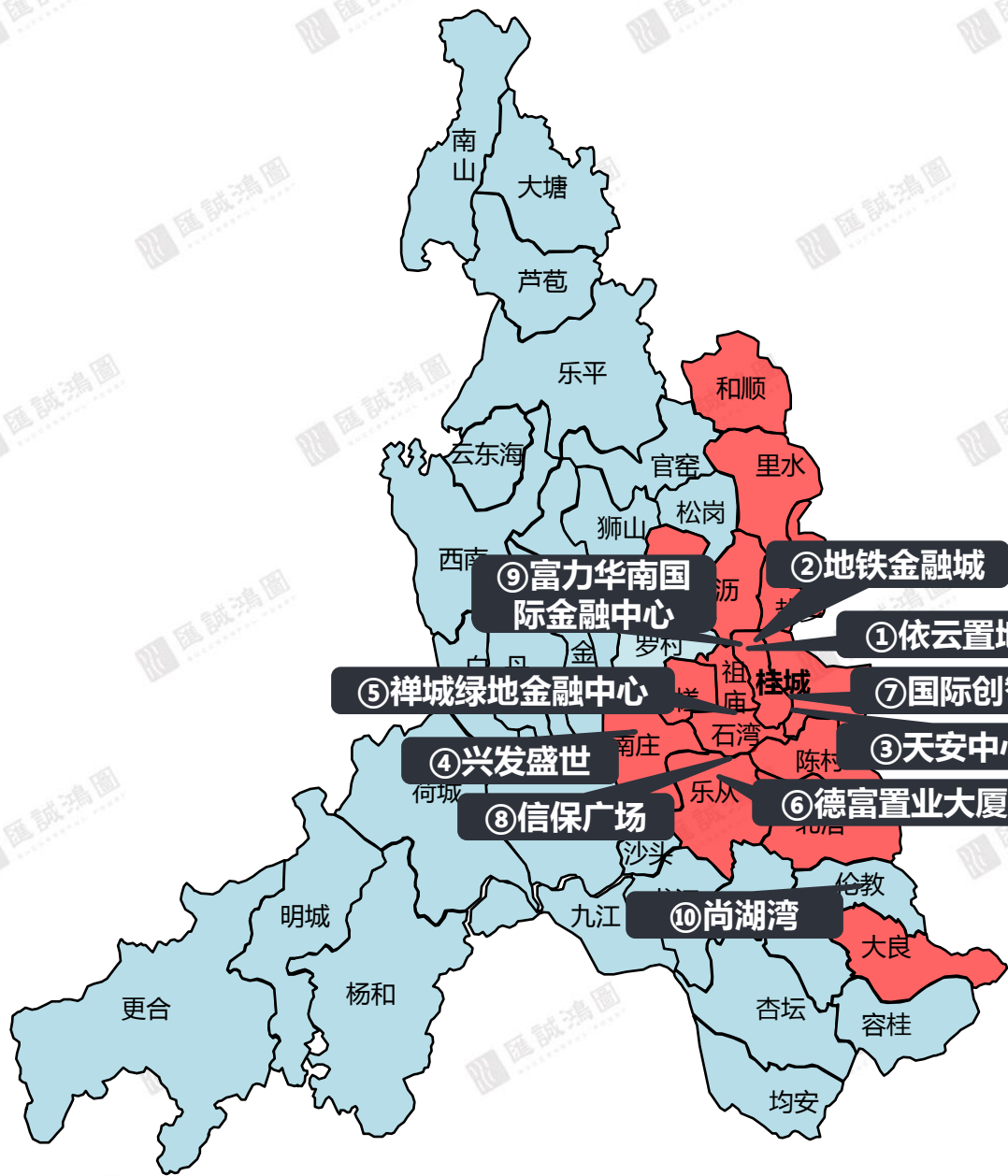
2019年7月各区写字楼成交情况



7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



2019年7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 南海	依云置地中心	139	12004.99	23491.71	19568
2 南海	地铁金融城	116	35409.62	44545.75	12580
3 南海	天安中心	25	2256.02	3262.91	14463
4 禅城	兴发盛世	16	2065.5	1855.90	8985
5 禅城	禅城绿地金融中心	8	1175.2	1499.03	12756
6 顺德	德富置业大厦	8	1097.06	1172.87	10691
7 南海	国际创智园	6	970.26	819.34	8445
8 顺德	信保广场	6	912.72	919.57	10075
9 南海	富力华南国际金融中心	6	677.76	1300.95	19195
10 顺德	尚湖湾	5	300.83	283.79	9434

注：统计数据不包含万科项目



【全市库存】

南海本月交投表现活跃，去化周期缩短到3.4年；而全市消化周期仍需5年

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

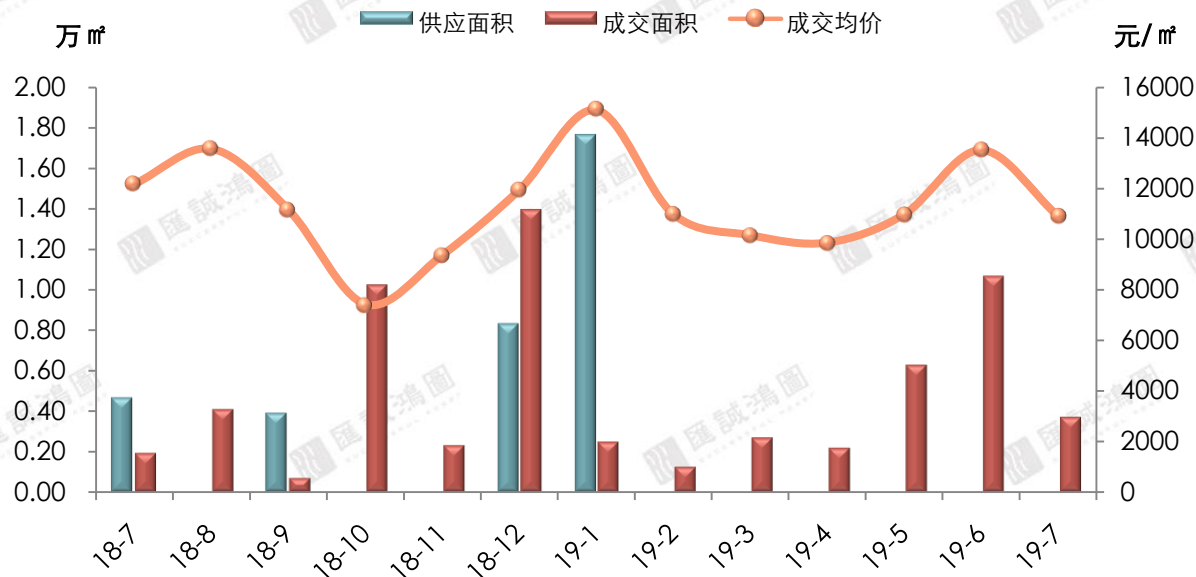


2019年7月佛山写字楼库存面积段套数分布

区域	90m²以下	90-110m²	110-130m²	130-150m²	150-170m²	170-200m²	200-400m²	400m²以上	总计	占比	去化周期(年)
禅城	201	195	136	313	104	118	298	110	1475	13%	5.8
南海	2865	572	478	266	312	325	581	163	5562	49%	3.4
顺德	582	525	434	293	882	648	751	182	4297	38%	7.4
三水	10	3	1	0	1	3	5	5	28	0%	—
高明	4	0	0	0	1	0	4	3	12	0%	—
总计	3662	1295	1049	872	1300	1094	1639	463	11374	100%	4.9
占比	32%	11%	9%	8%	11%	10%	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

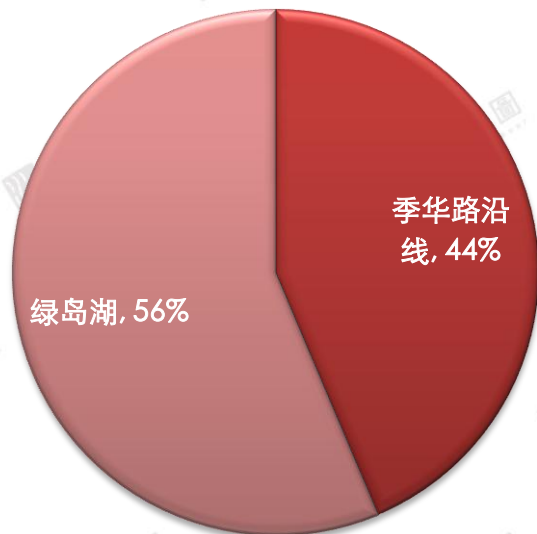
近一年禅城办公供求价情况



2019年7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	—	-100%
供应面积	0万㎡	—	-100%
成交套数	27套	-51%	-93%
成交面积	0.37万㎡	-66%	-93%
成交金额	0.4亿元	-72%	-88%
成交均价	10929元/㎡	-19%	+73%

7月禅城各板块写字楼成交面积占比



7月禅城区写字楼项目网签套数排行

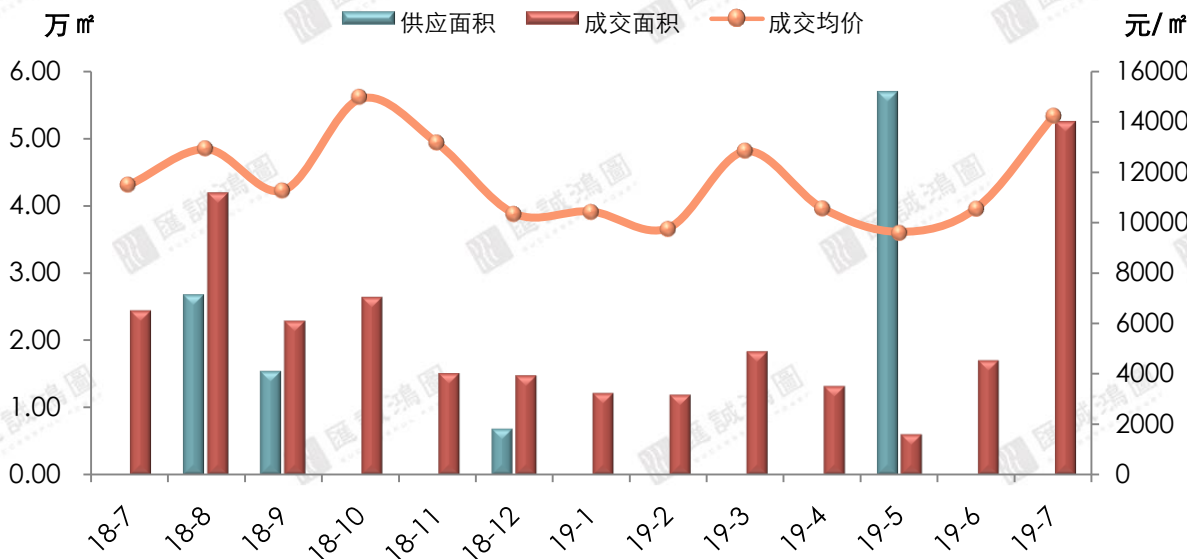
排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	签约均价 (元/㎡)
1	绿岛湖	兴发盛世	16	2065.5	8985
2	季华路沿线	禅城绿地金融中心	8	1175.2	12756

(注：统计数据不包含万科项目)



【禅南顺市场-南海】区域网签呈量价大涨，干灯湖片区成交一枝独秀，依云置地中心上调备案价显著拉升全市均价

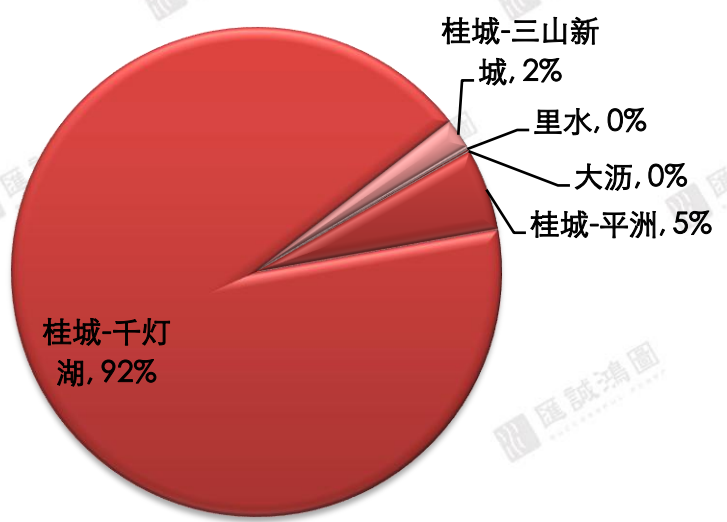
近一年南海写字楼供求价情况



2019年7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	—	—
供应面积	0万㎡	—	—
成交套数	300套	+144%	+40%
成交面积	5.25万㎡	+208%	+117%
成交金额	7.46亿元	+314%	+169%
成交均价	14191元/㎡	+34%	+24%

7月南海各板块写字楼成交面积占比

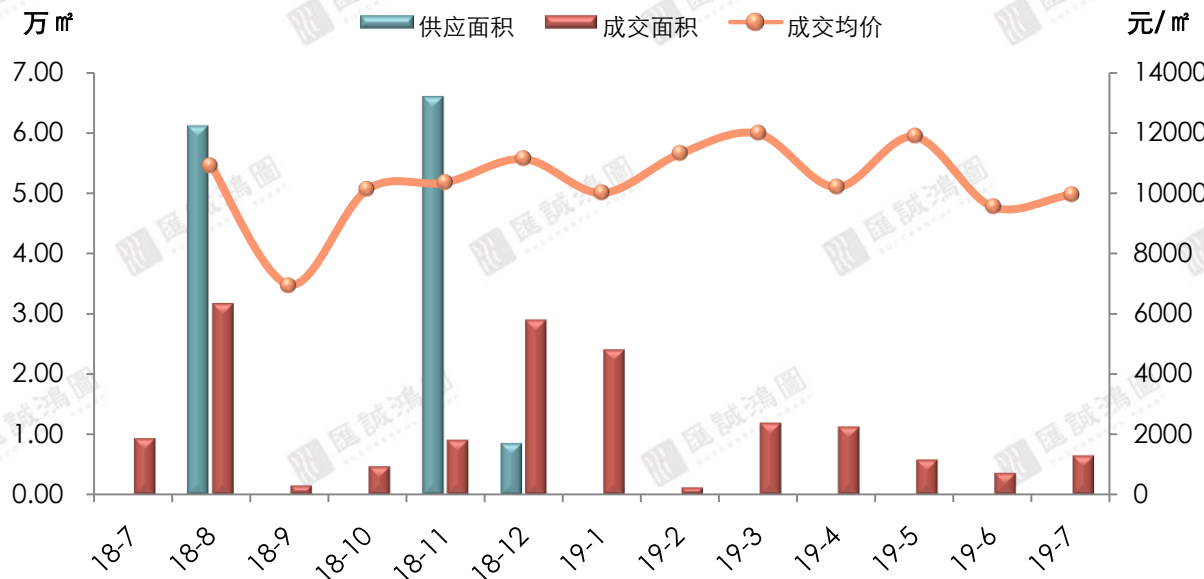


7月南海区写字楼网签套数TOP5

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (㎡)	签约均价 (元/㎡)
1	桂城-干灯湖	依云置地中心	139	12004.99	19568
2	桂城-干灯湖	地铁金融城	116	35409.62	12580
3	桂城-平洲	天安中心	25	2256.02	14463
4	桂城-三山新城	国际创智园	6	970.26	8445
5	桂城-干灯湖	富力华南国际金融中心	6	677.76	19195

(注：统计数据不包含万科项目)

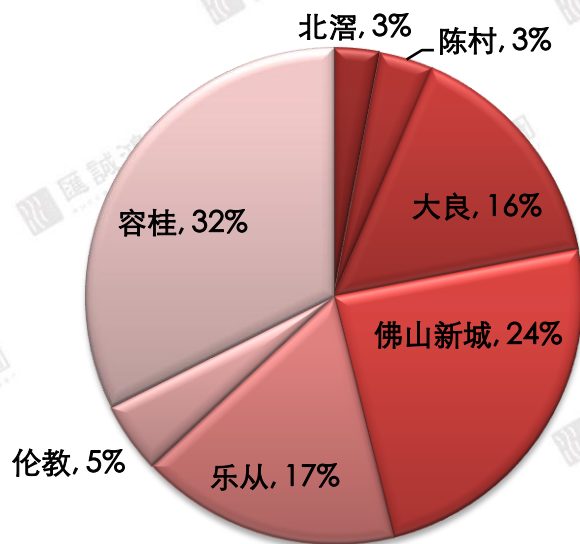
近一年顺德办公供求价情况



2019年7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	30套	+58%	-57%
成交面积	0.65万㎡	+78%	-30%
成交金额	0.65亿元	+85%	—
成交均价	9956元/㎡	+4%	—

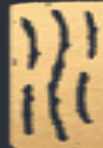
7月顺德各板块写字楼成交面积占比



7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 (元/㎡)
1	乐从	德富置业大厦	8	1097.06	10691
2	佛山新城	信保广场	6	912.72	10075
3	伦教	尚湖湾	5	300.83	9434
4	容桂	高骏科技创新中心	3	2104.55	8236
5	大良	顺德新能源汽车小镇	3	535.77	11228

(注：统计数据不包含万科项目)



4

商铺市场

市场要点

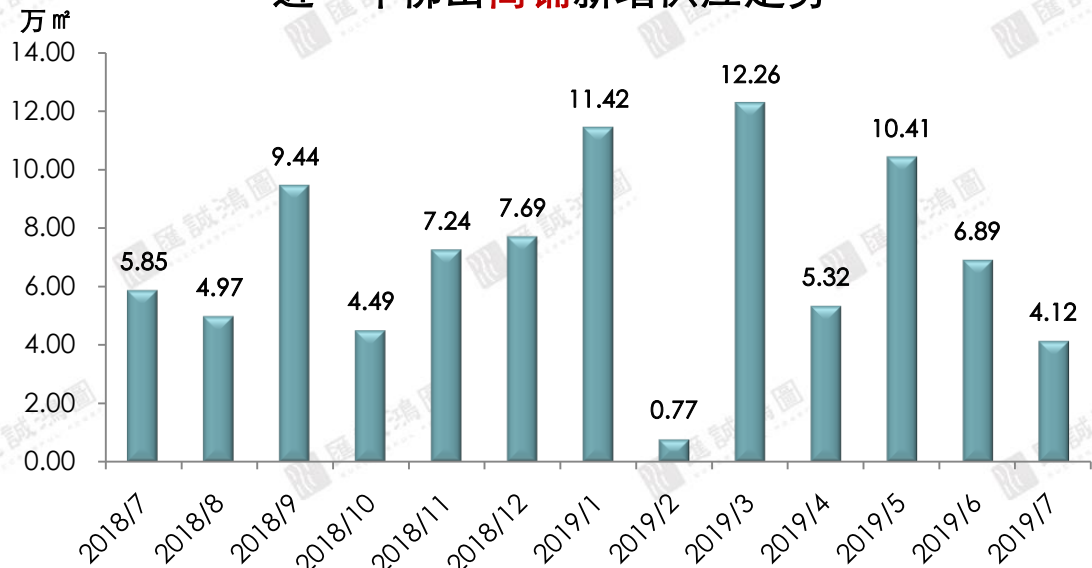
- 商铺供应量持续放缓，顺德供货近五成领跑；
- 全市成交量稳价跌，顺德受单盘助力成交占比近六成；
- 乐从连续两个月受风度花园签约放量支撑，板块网签量持续领先；
- 南海商铺存量消化缓慢，全市去化周期居高不下



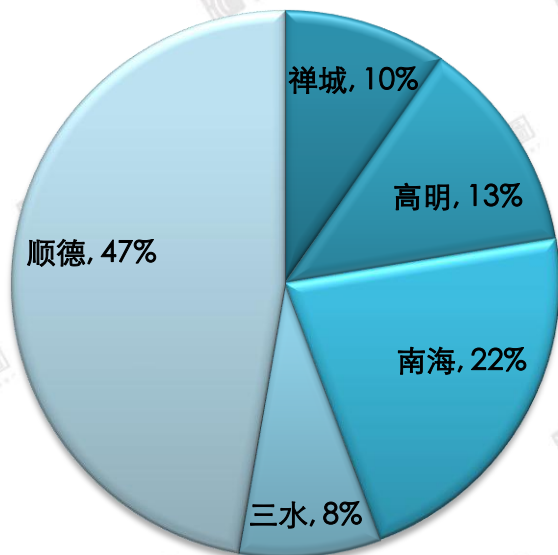
【全市供应】商铺供应量回落至年内低位，顺德供货占比全市近五成，青联·UP-CITY夺榜首

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7月佛山五区商铺供应面积占比



2019年7月佛山市商铺供应套数TOP10

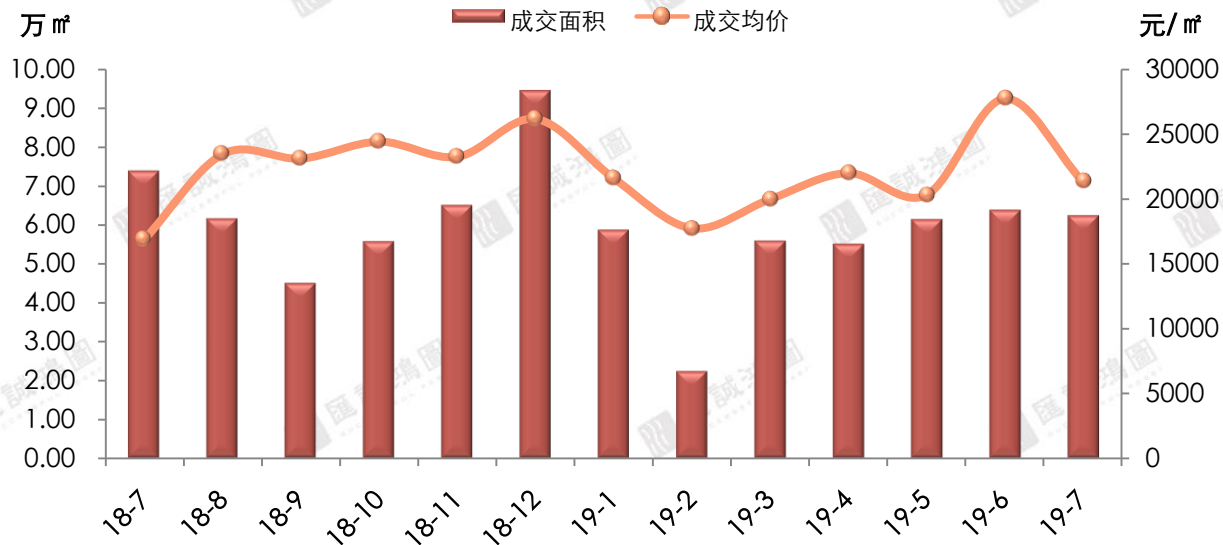
排名	区域	项目名称	供应套数	供应面积 (m ²)
1	顺德	青联·UP-CITY	84	5298.92
2	高明	金鹭湾广场	52	1923.35
3	三水	融创浅水湾	35	1650.27
4	南海	怡翠尊堤	25	1274.9
5	顺德	中国德国港	23	5301.37
6	三水	龙光碧桂园悦府	21	905.44
7	顺德	保利碧桂园悦公馆	21	871.04
8	高明	翡翠西江	19	1270.84
9	南海	宏宇天御江畔	19	967.2
10	禅城	绿城桂语兰庭	17	739.5

(注：统计数据不包含万科项目)

【全市成交】商铺成交量稳价跌，顺德受单盘放量支撑占比近六成，禅南顺均价皆超过2万/m²

SUCCESSFUL POWER

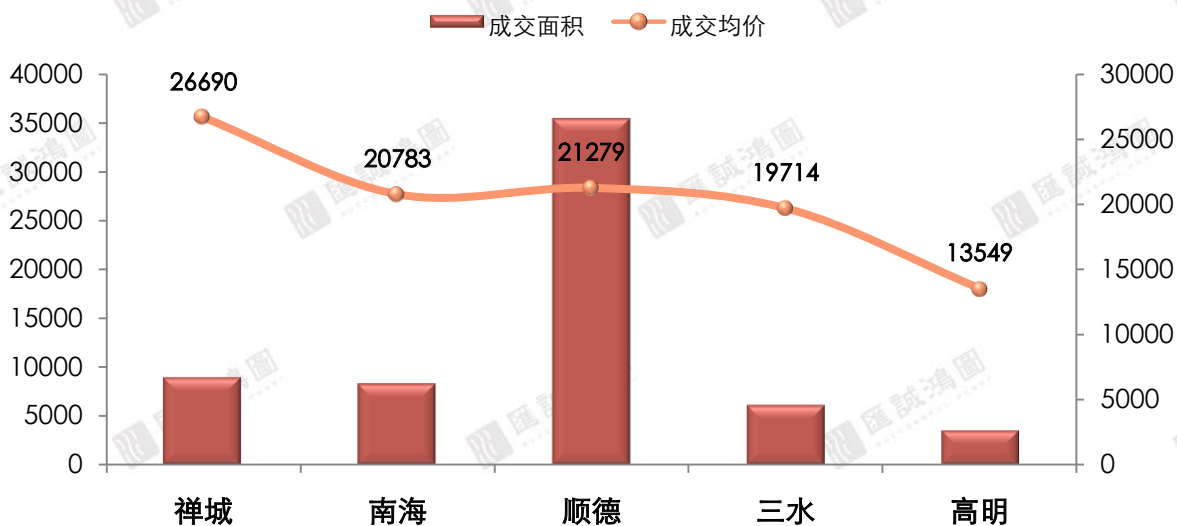
近一年佛山商铺成交量价走势



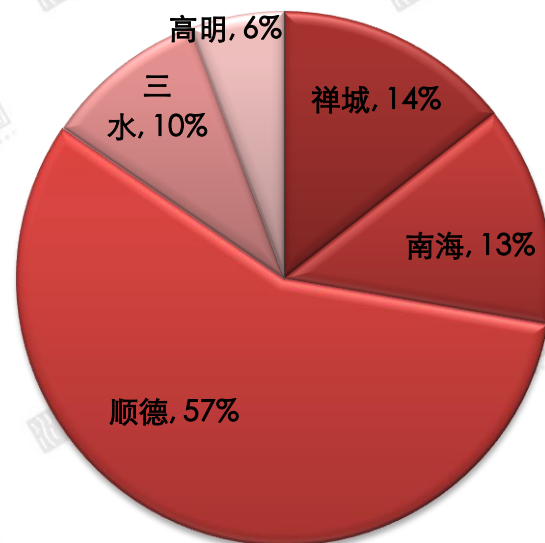
2019年7月佛山商铺成交概况

数据指标	数值	环比	同比
成交套数	1087套	+3%	+27%
成交面积	6.23万m ²	-2%	-14%
成交金额	13.34亿元	-25%	+9%
成交均价	21397元/m ²	-23%	+27%

2019年7月各区商铺成交情况



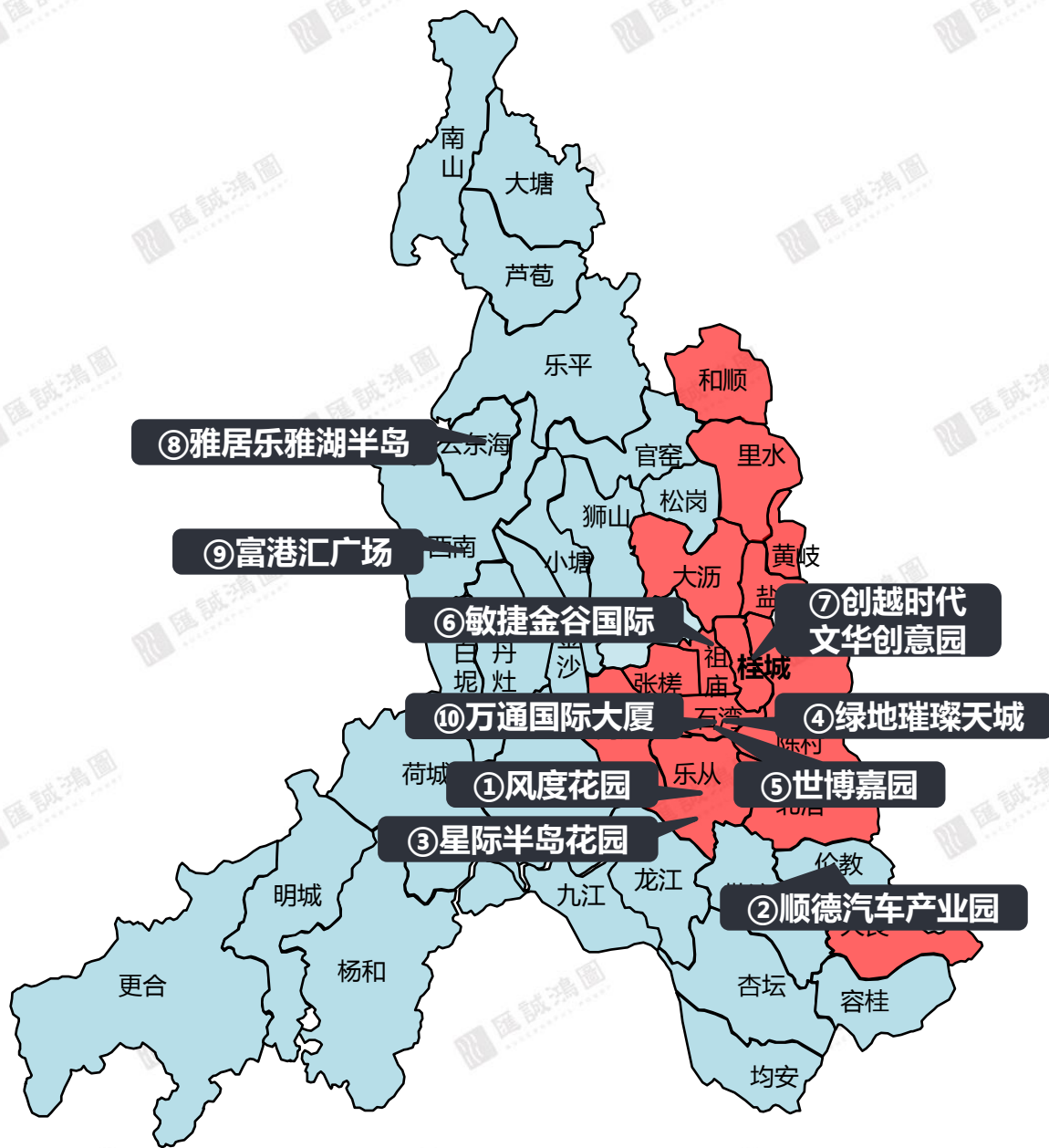
7月佛山各区商铺成交面积占比



2019年7月佛山市商鋪网签套数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	风度花园	407	9533.451	28974.03	30392
2	顺德	顺德汽车产业园	105	2608.29	8027.81	30778
3	顺德	星际半岛花园	43	3254.2	1952.48	6000
4	禅城	绿地璀璨天城	27	2600.28	8031.17	30886
5	禅城	世博嘉园	26	533.29	1372.03	25728
6	禅城	敏捷金谷国际	25	1222.27	2165.18	17714
7	南海	创越时代文化创意园	20	2250.567	3495.93	15534
8	三水	雅居乐雅湖半岛	18	1334.37	1974.75	14799
9	三水	富港汇广场 (三水冠军城)	17	879.47	2406.00	27357
10	禅城	万通国际大厦	17	158.86	800.26	50375

注：统计数据不包含万科项目





【全市库存】南海库存超过2万套，占比全市近五成；全市去库周期接近9年

SUCCESSFUL POWER

2019年7月佛山**商铺**库存面积段套数分布

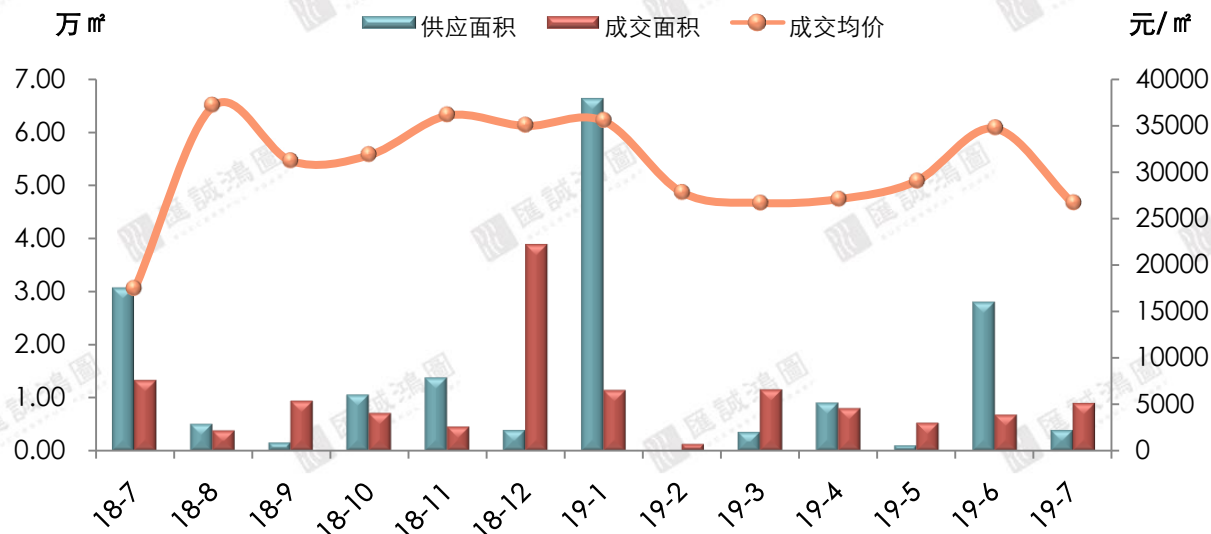
区域	20m ² 以下	20-50m ²	50-80m ²	80-120m ²	120-160m ²	160-200m ²	200m ² 以上	总计	占比	去化周期 (年)
禅城	546	1959	1827	838	353	240	514	6277	13%	8.0
南海	3518	6403	6356	3241	984	524	1370	22396	46%	12.3
顺德	485	4787	3530	1907	788	427	1128	13052	27%	8.2
三水	363	1106	1398	609	202	91	234	4003	8%	4.8
高明	135	964	855	579	162	63	194	2952	6%	6.5
总计	5047	15219	13966	7174	2489	1345	3440	48680	100%	8.8
占比	10%	31%	29%	15%	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】区域环比表现供跌需涨，季华路沿线受两盘支撑成交占比近四成领跑，万通国际大厦签约均价达5万+

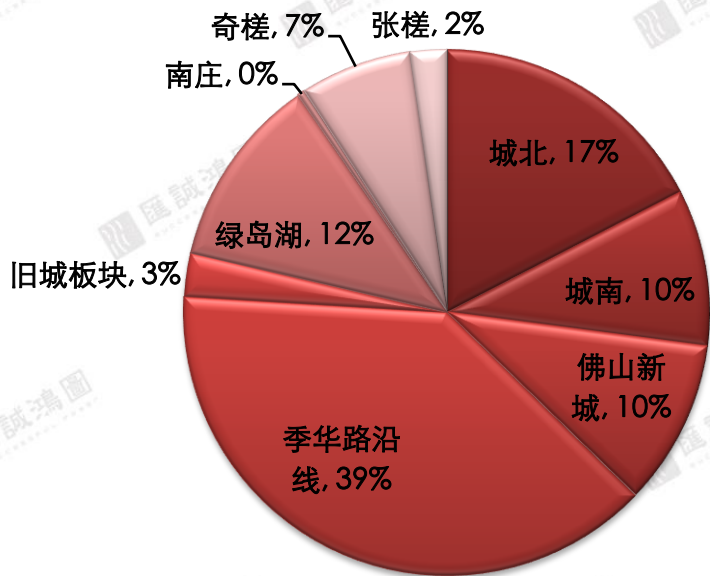
近一年禅城商铺供求价情况



2019年7月禅城区商铺供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	62套	-73%	-94%
供应面积	0.4万㎡	-86%	-89%
成交套数	164套	+31%	+19%
成交面积	0.9万㎡	+31%	-32%
成交金额	2.39亿元	+1%	+3%
成交均价	26690元/㎡	-23%	+52%

7月禅城各板块商铺成交面积占比



7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	季华路沿线	绿地璀璨天城	27	2600.28	30886
2	城南	世博嘉园	26	533.29	25728
3	城北	敏捷金谷国际	25	1222.27	17714
4	城南	万通国际大厦	17	158.86	50375
5	季华路沿线	星星凯旋国际	12	867.28	25705

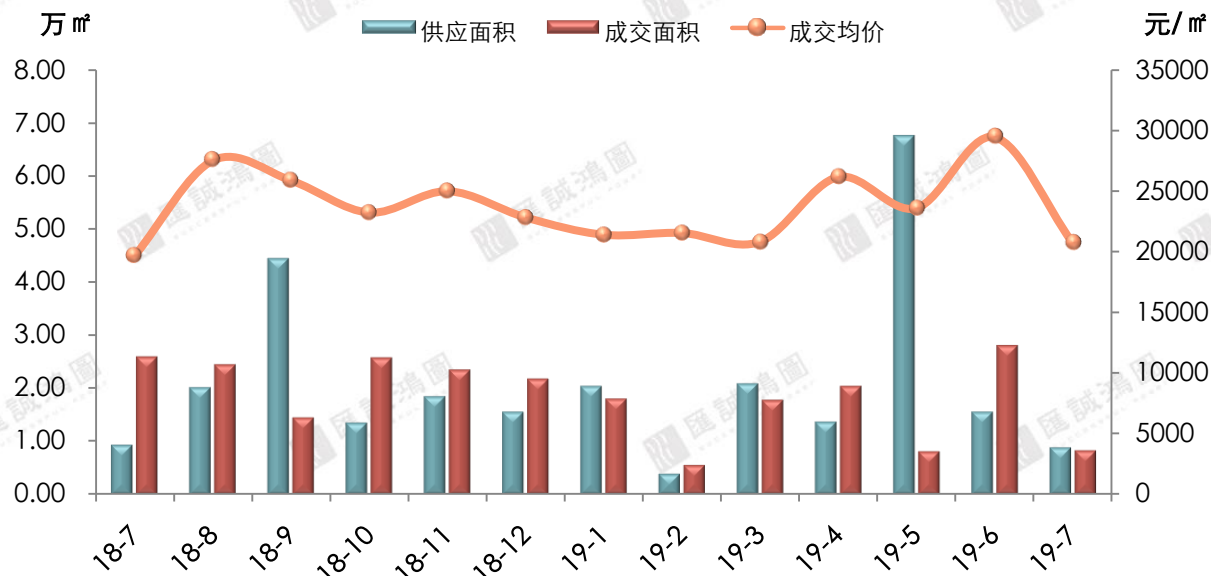
(注：统计数据不包含万科项目)



【禅南顺市场-南海】南海商铺呈供求价齐跌，桂城成交占比超四成处于领先位置，整体交投表现较为平淡

SUCCESSFUL POWER

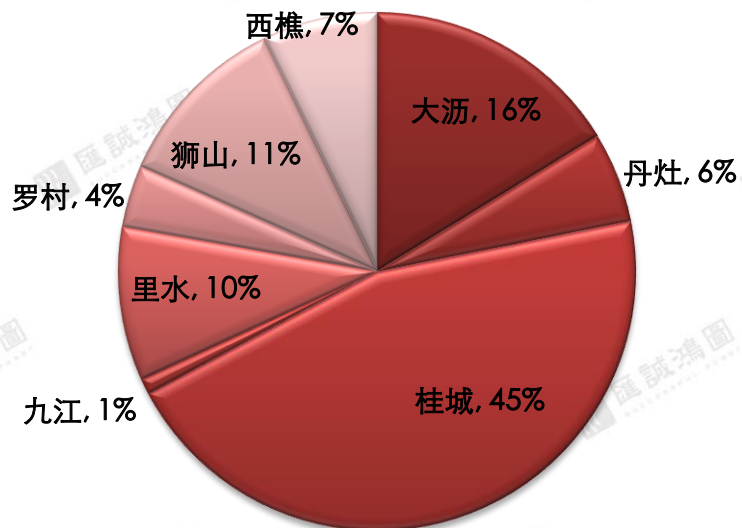
近一年南海商铺供求价情况



2019年7月南海区商铺供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	112套	-37%	+9%
供应面积	0.9万㎡	-42%	-4%
成交套数	109套	-64%	-70%
成交面积	0.83万㎡	-70%	-67%
成交金额	1.73亿元	-79%	-65%
成交均价	20783元/㎡	-29%	+4%

7月南海各板块商铺成交面积占比



7月南海区商铺网签套数TOP5

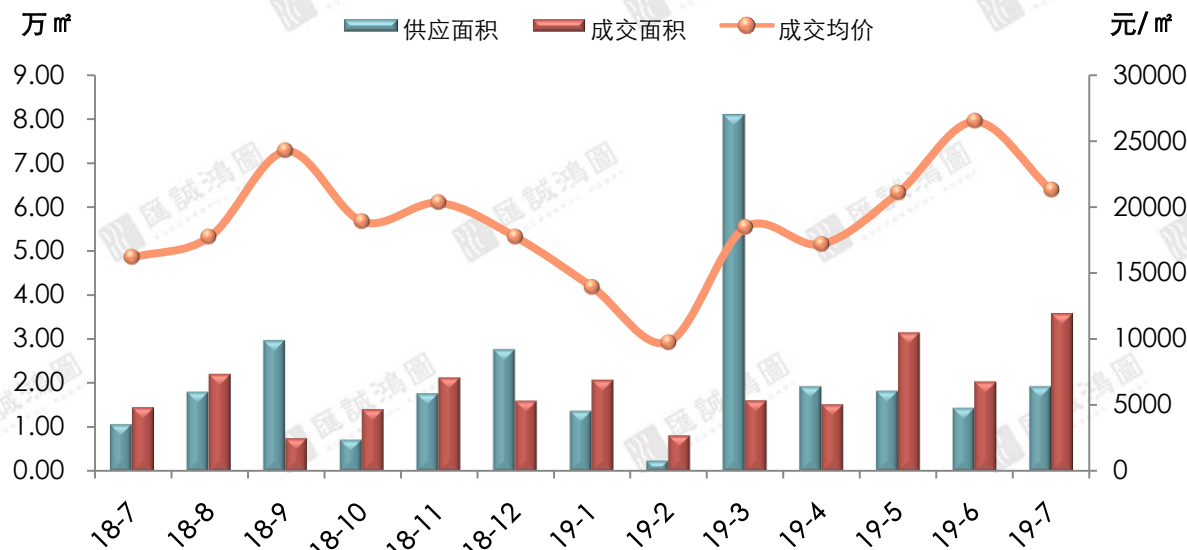
排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	桂城	创越时代文化创意园	20	2250.56	15534
2	大沥	天海城市花园	11	895.06	19668
3	里水	宏宇天御江畔	9	542	30239
4	西樵	恒大御湖湾	4	134.33	27057
5	西樵	樵岭国际	3	352.91	23325

(注：统计数据不包含万科项目)



【禅南顺市场-顺德】顺德网签量攀升至近一年新高，主要受风度花园签约放量的拉升，同时乐从在其带动下成交领先其他板块

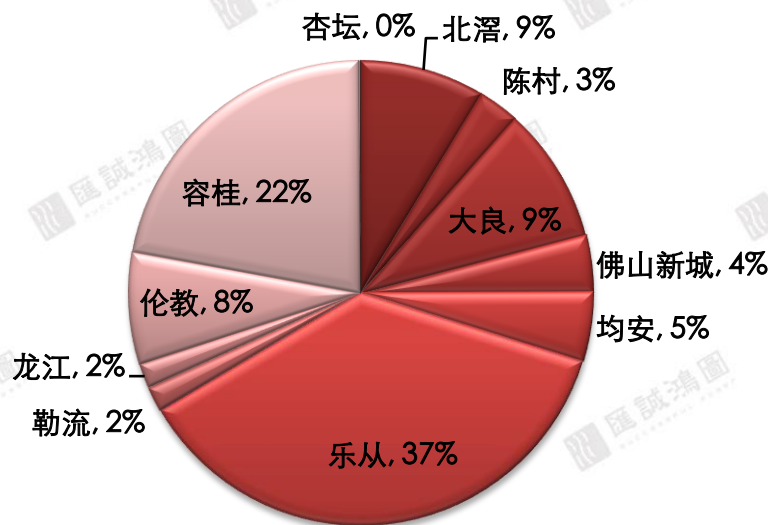
近一年顺德商铺供求价情况



2019年7月顺德区商铺供求概况

数据指标	数值	环比	同比
供应套数	152套	-34%	-17%
供应面积	1.95万㎡	+34%	+80%
成交套数	679套	+42%	+193%
成交面积	3.54万㎡	+75%	+145%
成交金额	7.53亿元	+41%	+221%
成交均价	21279元/㎡	-20%	+31%

7月顺德各板块商铺成交面积占比



7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	乐从	风度花园	407	9533.45	30392
2	伦教	顺德汽车产业园	105	2608.29	30778
3	乐从	星际半岛花园	43	3254.2	6000
4	大良	Poly The Face	12	2234.68	16560
5	均安	星豪湾	11	903.65	15833

(注：统计数据不包含万科项目)

结语

资讯方面，大良再添两座商业体，顺成·大融城正式开业，涛汇广场招商率超过八成；高明勤天汇商业MALL和盈信广场举行发布会；

公寓方面，经过年中冲刺后，禅顺热点板块的主力项目交投有所放缓，本月推售项目总体去化不足四成，整体表现难言理想；

写字楼方面，项目推新异常谨慎，供应端陷入低迷，成交方面受两盘带动稍有回升，但能够持续去化项目屈指可数，市场库存量居高不下；

商铺方面，全市供求显著回落，成交端呈“整体表现平淡，个盘亮点突出”，风度花园持续两月集中签约支撑大市，其他多盘均为零星成交量。

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