

# 第28周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖  
SUCCESSFUL POWER

—勤天汇商业MALL举行发布会 顺德两盘加推表现呈分化态势

# 一、市场资讯

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



## 市场资讯

- 勤天汇商业MALL举行发布会，与多家意向商家进行签约；
- 蛋壳公寓针对长租公寓推出智能新风系统；魔方公寓资管模式撬动武汉市场

## 公寓市场

## 写字楼市场

## 商铺市场



## 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m<sup>2</sup>HOPSCA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。



# 【长租公寓动态】

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

## 蛋壳公寓在国内长租公寓领域推出智能新风系统

7月9日，蛋壳公寓宣布正式推出自主研发的**智能新风系统**，为租赁住房量身定制空气治理神器。**智能新风系统为国内长租公寓行业首创**，蛋壳公寓将逐步为具备条件的房源全部安装新风设备，**是目前解决租赁住房室内空气质量问题的最可行、最有效的措施之一**，具有技术先进、效果显著、操作简便、经济可行的特点。**智能新风系统的问世和推广使用，从源头控制叠加新风交换，标志着困扰长租公寓行业许久的空气质量问题有望得到解决。**

甲醛房等环保问题一直是大众关注重点，据深圳市消委会发布的报告显示，长租公寓甲醛超标问题是消费者投诉的新热点之一，全年投诉量近 500 宗。浙江省消保委也指出室内空气质量不符合国家标准是浙江省公寓市场存在的五大问题之一。此次智能新风系统推出是公寓改善空气质量方面的重大举措。

## 新一线城市需求井喷，魔方公寓资管模式撬动武汉市场

7月10日，**魔方在武汉举行资产管理交流会，加快中国新一线城市的拓展**，通过管理输出模式为武汉的公寓从业者提供合作共赢平台，加速武汉公寓市场发展。作为全国首批开展住房租赁试点的 12 个城市之一、新一线城市中的佼佼者，**2017 年来，武汉市多措并举鼓励发展住房租赁市场，从土地供给、政策制定、资本支持等多方面给予引导和支持。**

近年来由于招商引资和百万大学生留汉政策的开展，**武汉市人口流入步伐显著加快，属于租赁住房需要较大的二线城市之一**。但同时，武汉个人房源较多，租金低廉，长租公寓运营商在进驻城市的同时，更需要确认产品定位，控制项目成本，提高服务品质，通过良好的运营提升自身竞争力。

# 二、公寓市场

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



## 市场资讯

## 公寓市场

- 市场再迎供货高峰；全市网签量遭遇两连滑；
- 桂城、大良仍为主战场，顺德两盘加推整体呈先分化态势

## 写字楼市场

## 商铺市场

# 【上周公寓开盘情况统计】

SUCCESSFUL POWER

上周顺德两盘迎来加推，合计推出148套产品，其中碧桂园凤凰湾去化逾四成表现尚可，而龙光玖龙郡则表现较差

2019年第28周公寓开盘情况统计

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 <sup>2</sup> )	推售套数 (套)	成交套数 (套)	去化率
顺德	容桂	2019-7-13	碧桂园凤凰湾	香槟公寓	78m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> LOFT	11000-12000	100	——	——

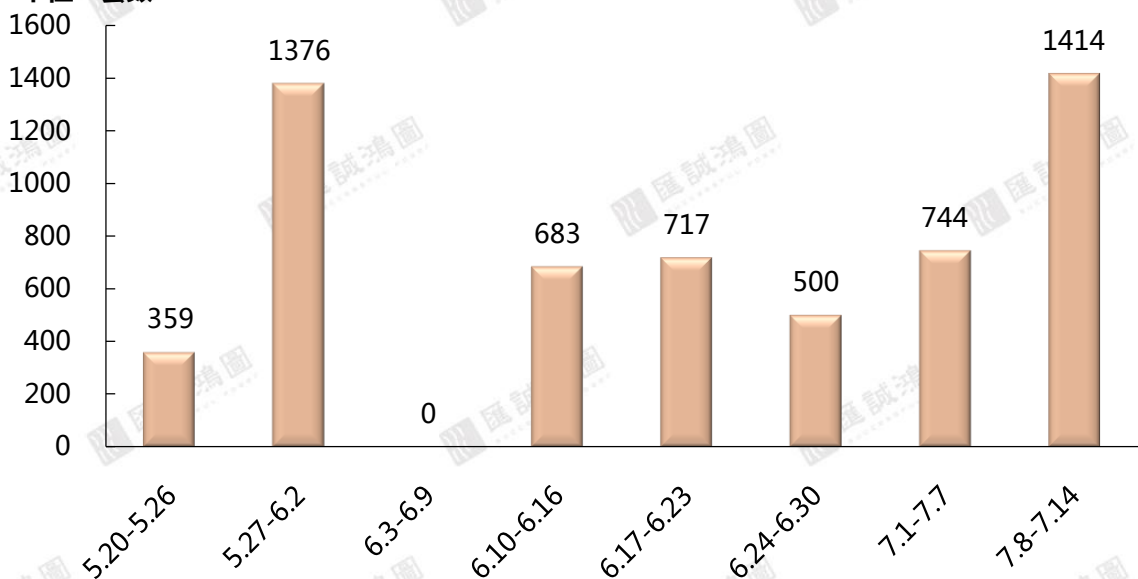
# 【公寓供应市场】

SUCCESSFUL POWER

公寓市场再迎集中供货，禅城三盘齐发成主力，而位于顺德龙江的新盘青联·UP-CITY即将入市，主打36-51m<sup>2</sup>的LOFT产品，层高5.3米

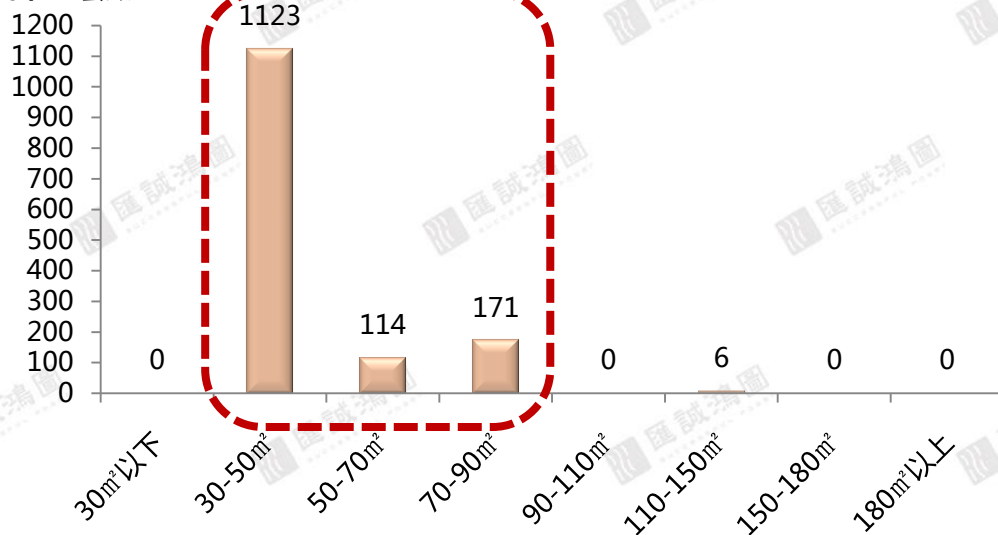
2019年第28周佛山市公寓近期供应走势

单位：套数



2019年第28周佛山市公寓供应面积段分布

单位：套数



供应项目个数

供应套数

供应面积 (万m<sup>2</sup>)

第28周	4	1414	6.43
环比	+300%	+90%	+106%

第28周佛山市公寓供应情况

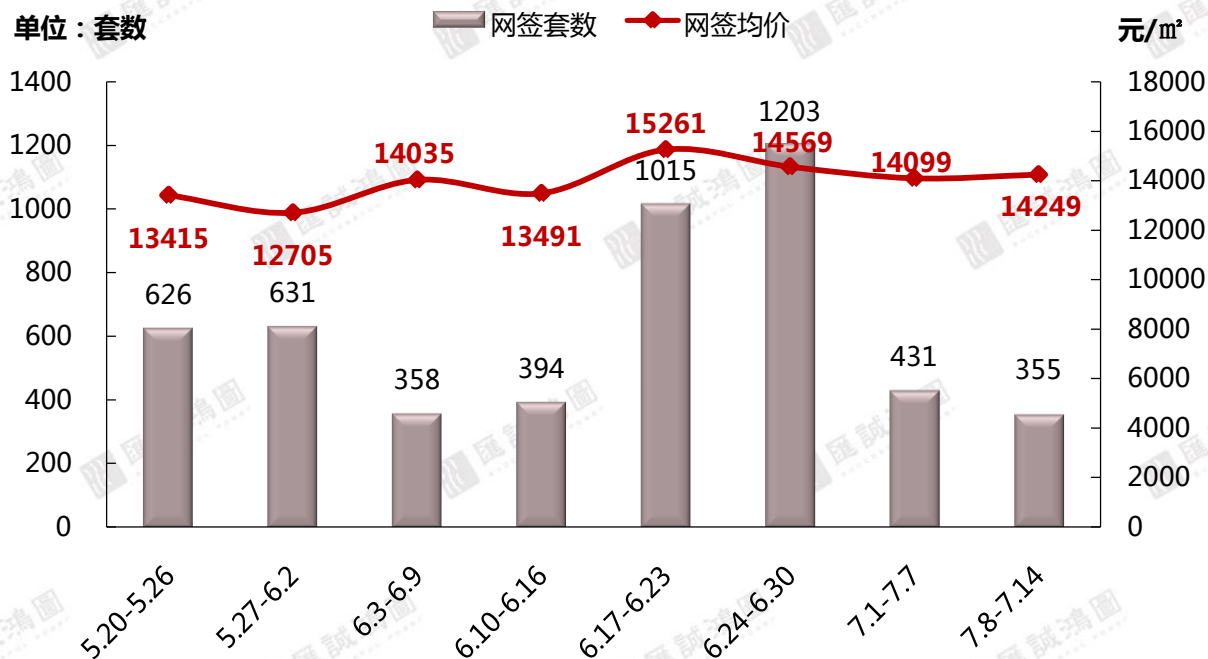
区域	板块	项目名称	楼栋/产品类型	供应套数	供应面积 (m <sup>2</sup> )
禅城	绿岛湖	金茂绿岛湖	(地块六) 三座	132	7831.14
禅城	张槎	碧桂园世纪滨江	二座	360	21309.73
禅城	城南	——	一座	637	23417.26
顺德	龙江	青联·UP-CITY	青联大厦	285	11742.87

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

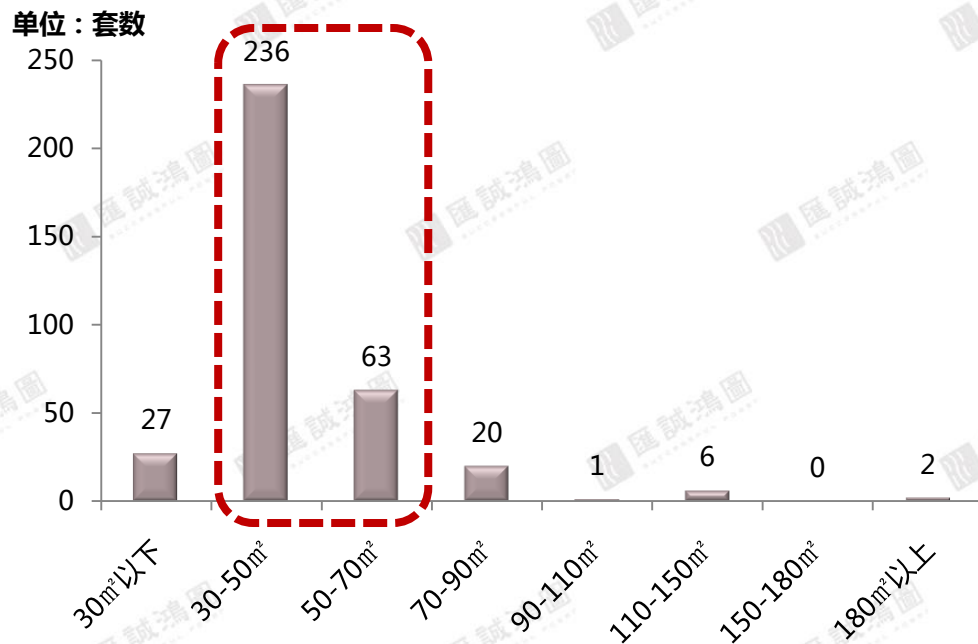
# 【公寓成交市场】

公寓市场成交连续两周下滑，主要受主力项目交投放缓的影响，全市网签呈量跌价稳，30-50m<sup>2</sup>户型去化持续领跑

### 2019年第28周佛山市公寓近期网签走势



### 2019年第28周佛山市公寓网签面积段分布



	签约套数 (套)	签约面积 (万m <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
28周	355	1.66	23599.25	14249
环比	-18%	-19%	-18%	+1%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 【公寓排行榜&板块对比】

禅、顺两区项目合占榜单八席，力合阳光城云谷、童梦天下近期加推网签领跑，桂城、大良镇街牢牢占据前二

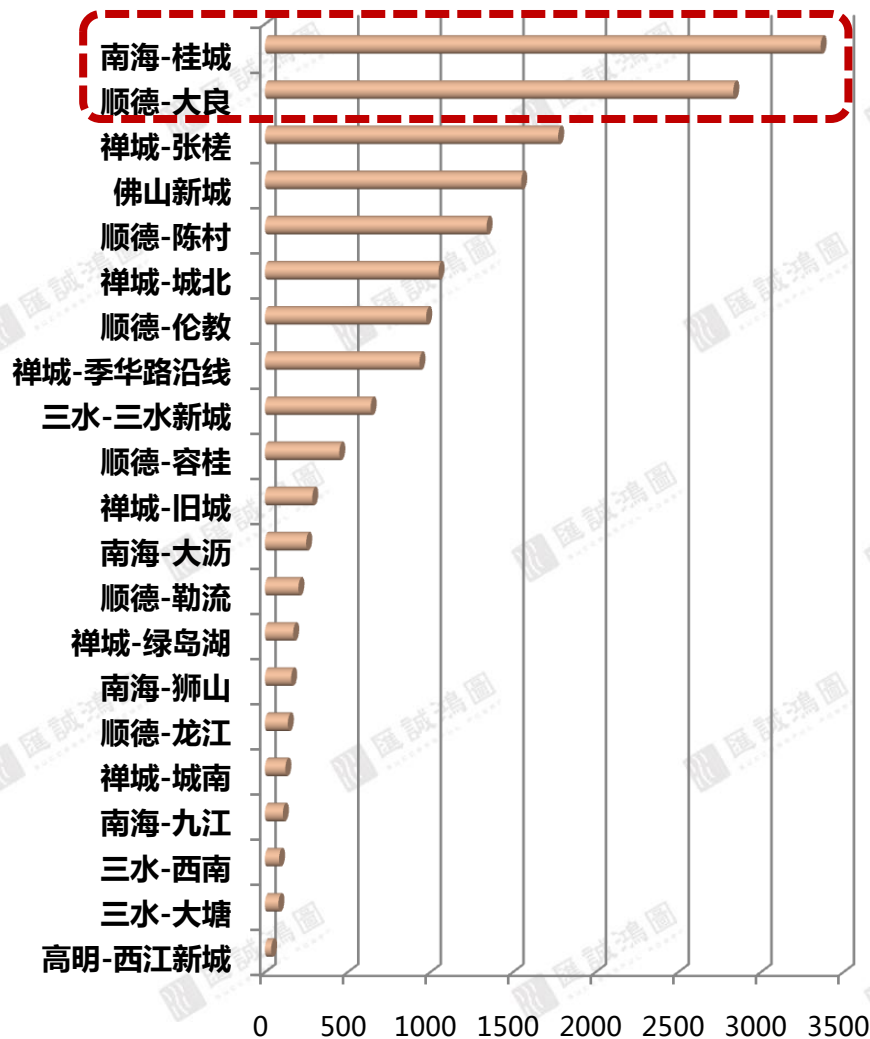
## 第28周佛山市公寓网签套数TOP10

排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	顺德-大良	力合阳光城云谷	33	1168.77	1495.99	12800
2	禅城-张槎	童梦天下	25	1058.07	1616.07	15274
3	禅城-城北	敏捷金谷国际	21	1009.28	1127.24	11169
4	禅城-季华路沿线	绿地璀璨天城	20	901.69	1711.38	18980
5	顺德-陈村	藏珑华府	19	845.28	1095.64	12962
6	禅城-张槎	碧桂园世纪滨江	14	716.53	1089.07	15199
7	三水-三水新城	天聚广场	13	640.11	564.99	8827
8	顺德-大良	海珀名轩	11	524.78	750.04	14292
9	顺德-容桂	碧桂园凤凰湾	10	412.63	439.11	10642
10	南海-桂城	丽日广场	9	415.8	463.04	11136

(注：统计数据不包含万科项目)

## 第28周佛山市各镇街/板块公寓网签面积情况

单位：m<sup>2</sup>

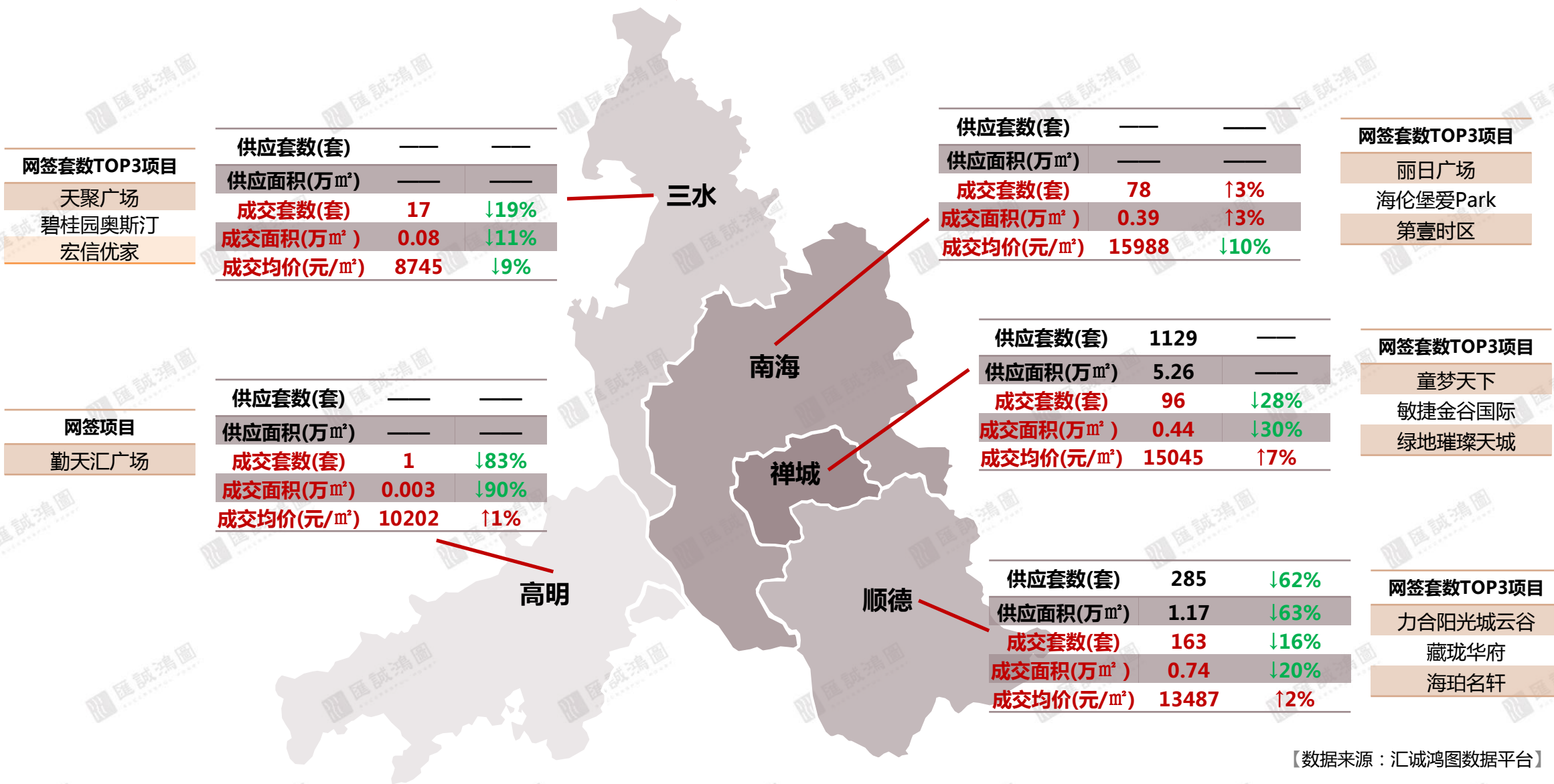


【数据来源：汇城鸿图数据平台】

# 【公寓区域市场】

SUCCESSFUL POWER

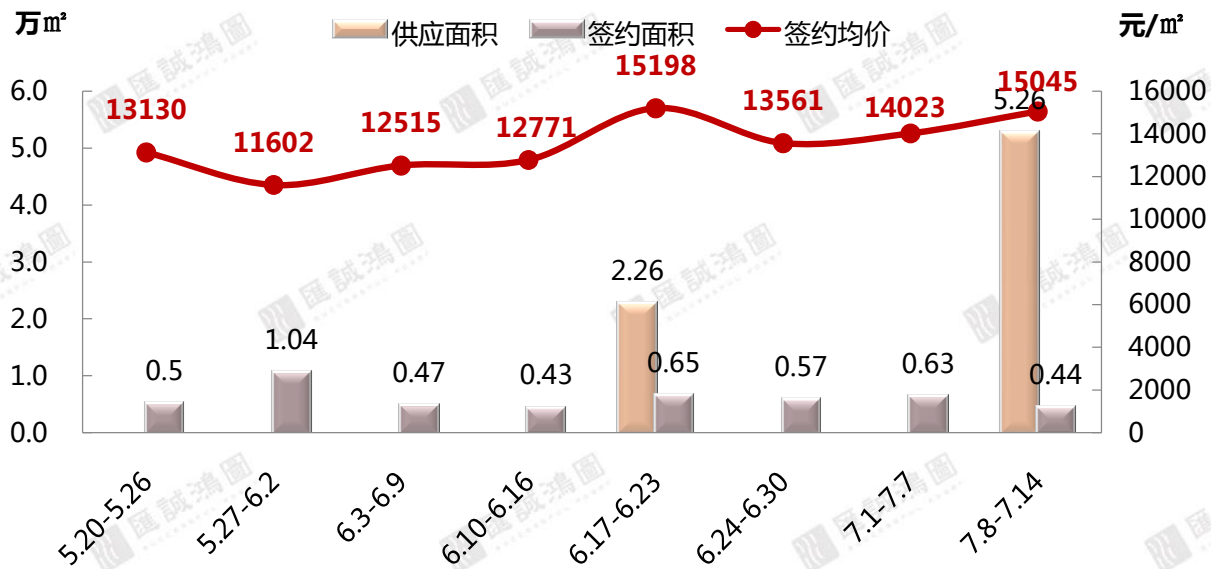
区域成交方面，除南海外其他四区网签量再度下滑，禅顺两区仍处于领先地位，南海网签量维稳位居第三，三水高明合计网签不超过20套



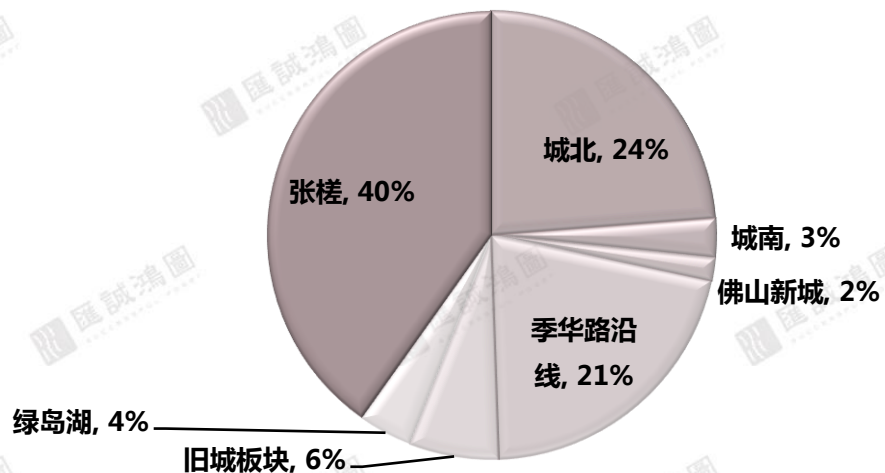
# 【区域成交市场-禅城区】

禅城本周迎集中供货潮，全区网签呈量跌价升，绿地璀璨天城高价出货表现不俗

### 2019年第28周禅城区近期公寓网签走势



### 2019年第28周禅城区各板块成交面积占比



### 第28周禅城区网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (m²)	签约均价 (元/m²)
1	张槎	童梦天下	25	1058.07	15274
2	城北	敏捷金谷国际	21	1009.28	11169
3	季华路沿线	绿地璀璨天城	20	901.69	18980
4	张槎	碧桂园世纪滨江	14	716.53	15199
5	旧城板块	兆阳O立方	3	154.18	20865
6	城南	盈天广场	3	123.93	14032
7	绿岛湖	绿岛湖壹号	2	127.77	16717
8	旧城板块	时代云图	2	85.58	13171
9	佛山新城	新鸿基珑景	2	74.92	11332
10	旧城板块	东方新天地公馆	1	46.67	13660

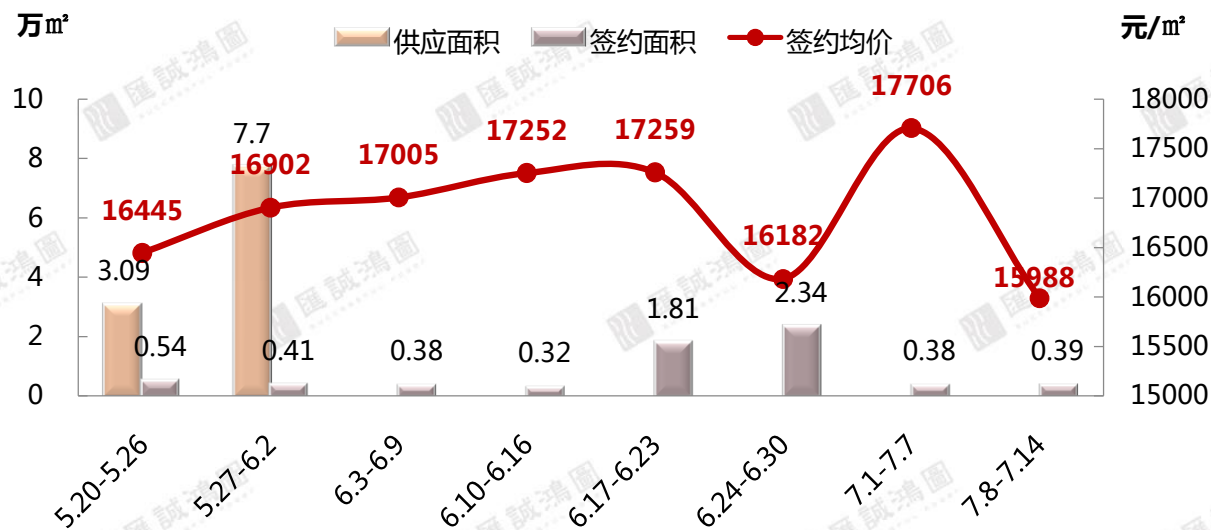
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

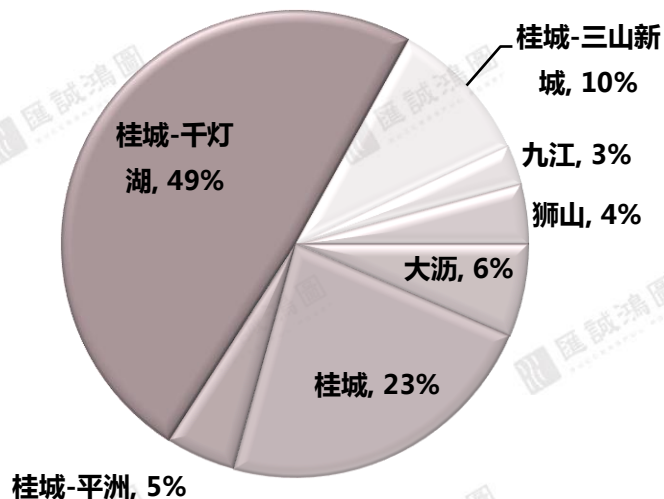
# 【区域成交市场-南海区】

受低价项目网签占比增加的影响，全区均价显著回落，网签量则维稳，干灯湖板块占比近五成领跑

2019年第28周南海区近期公寓网签走势



2019年第28周南海区各板块成交占比



第28周南海区网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (m²)	签约均价 (元/m²)
1	桂城	丽日广场	9	415.8	11136
2	桂城	海伦堡爱Park	6	352.28	16044
3	桂城-三山新城	第壹时区	5	390.38	14486
4	大沥	星港国际广场	3	191.44	5420
5	狮山	长华国际商业中心	3	158.68	14565
6	桂城	万科尚都荟	2	117.19	16799
7	桂城-干灯湖	保利天际	1	141.48	17590
8	大沥	西关九里	1	58.36	16688

(注：统计数据不包含万科项目)

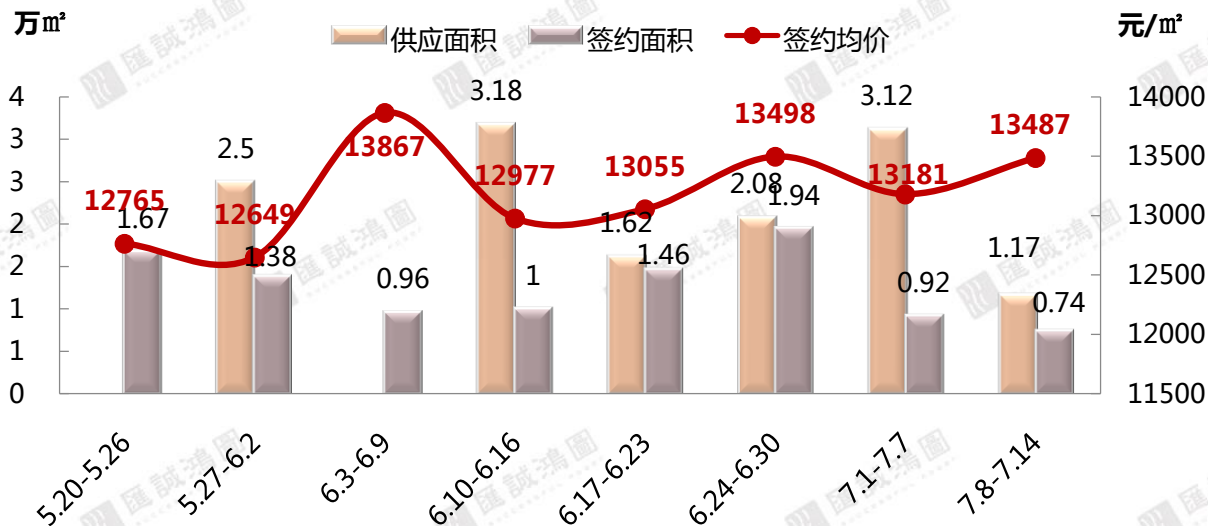
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【区域成交市场-顺德区】

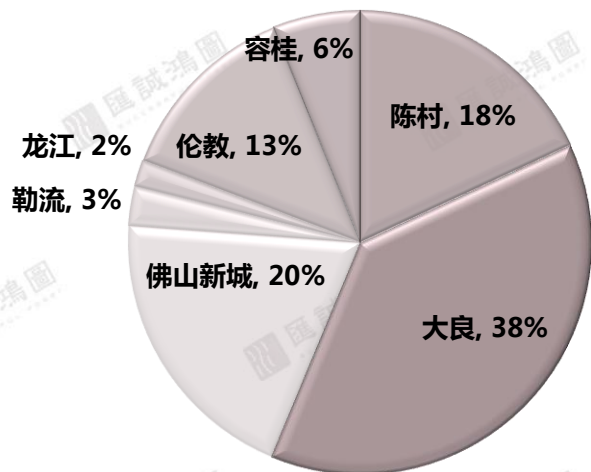
SUCCESSFUL POWER

## 纯新盘青联·UP-CITY推出LOFT产品补货市场，区域网签呈量跌价升，大良四盘入榜稳固领跑位置

### 2019年第28周顺德区近期公寓网签走势



### 2019年第28周顺德区各板块成交占比



### 第28周顺德区网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (m²)	签约均价 (元/m²)
1	大良	力合阳光城云谷	33	1168.77	12800
2	陈村	藏珑华府	19	845.28	12962
3	大良	海珀名轩	11	524.78	14292
4	容桂	碧桂园凤凰湾	10	412.63	10642
5	佛山新城	中国德国港	8	493.39	15363
6	勒流	碧桂园云空间	6	202.76	10259
7	大良	涛汇广场	6	172.98	17272
8	佛山新城	新睿广场	5	350.77	16934
9	大良	龙光玖龙郡	5	206.38	13017
10	陈村	金铝花园	4	203.47	11980

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 三、写字楼市场

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



市场资讯

公寓市场

写字楼市场

- 市场断供状态仍在持续
- 桂城两优质项目带动全市成交大涨，整体网签呈量价齐升

商铺市场

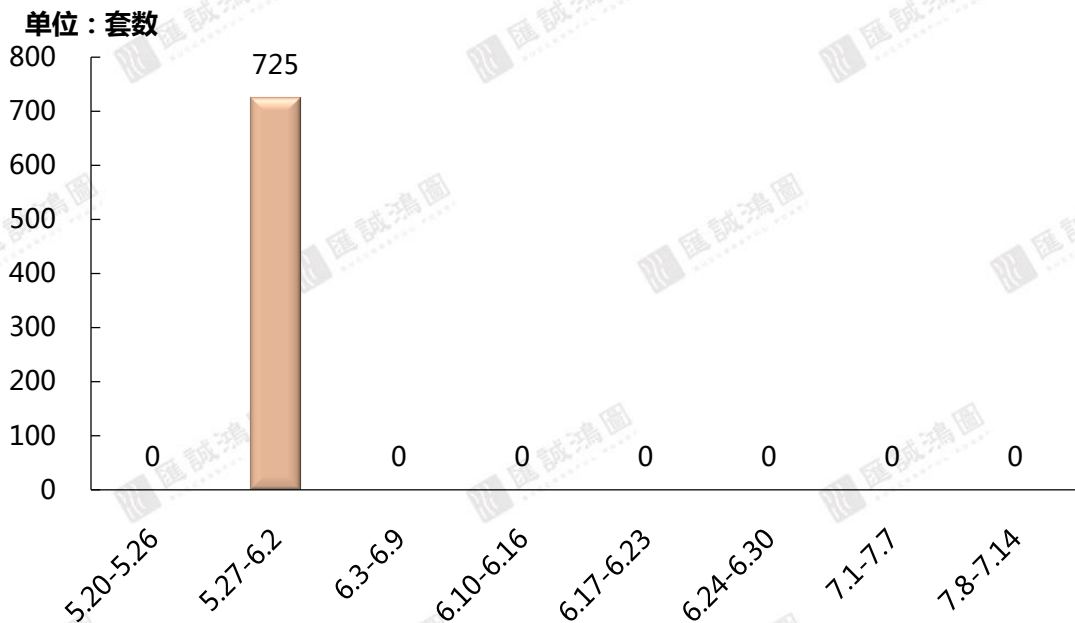
# 【写字楼供应市场】

SUCCESSFUL POWER

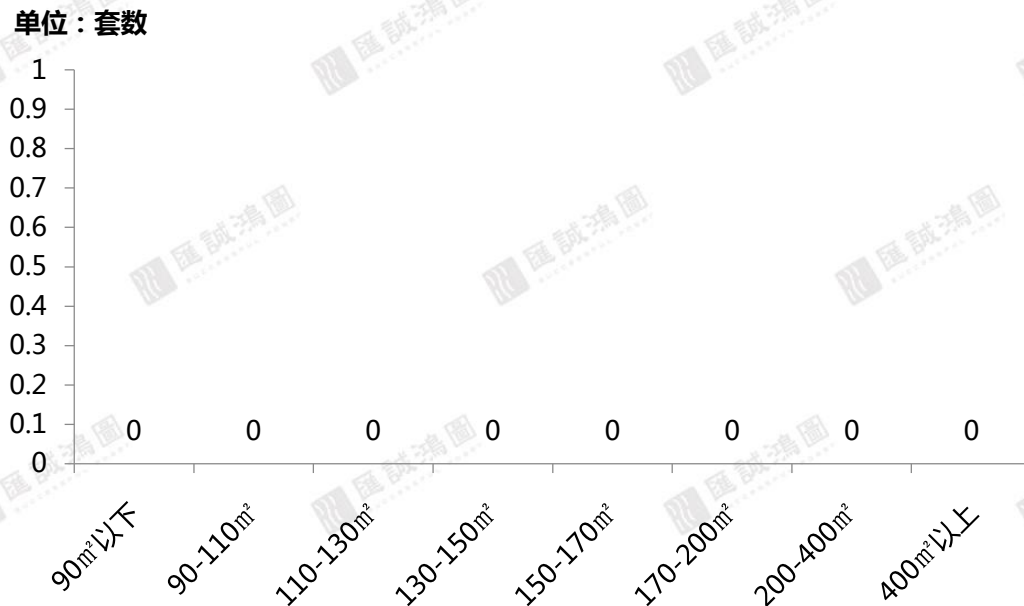


## 市场断供状态仍未结束，全市库存总量持续高企

### 2019年第28周佛山市写字楼近期供应走势



### 2019年第28周佛山市写字楼供应面积段分布



### 第28周佛山市写字楼供应情况

	供应项目个数	供应套数	供应面积 (万m²)
第28周	—	—	—
环比	—	—	—

### 第28周佛山市写字楼项目供应情况

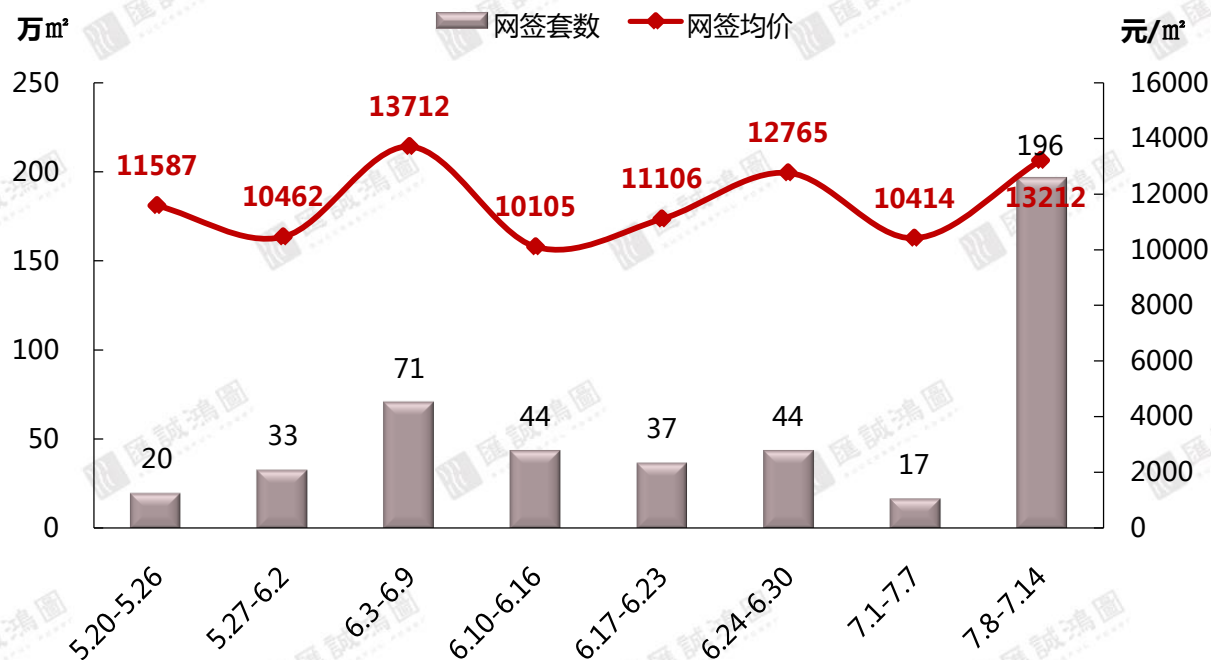
区域	板块	项目名称	供应套数	供应面积 (m²)
—	—	—	—	—

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【写字楼成交市场】

桂城两盘网签放量拉升全市网签量价，地铁金融城签约超过3.5万m<sup>2</sup>居首，依云置地中心备案价提高至近2万/m<sup>2</sup>

2019年第28周佛山市写字楼近期成交走势



	成交套数 (套)	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交金额 (万元)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
28周	196	4.41	58268.92	13212
环比	+1053%	+1421%	+1842%	+27%

第28周佛山市写字楼网签套数TOP10

排名	区域	项目名称	成交套数	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	南海-桂城	地铁金融城	116	35409.62	12580
2	南海-桂城	依云置地中心	58	4812.5	19950
3	顺德-乐从	德富置业大厦	4	746.42	8956
4	南海-桂城	天安中心	4	235.52	14867
5	佛山新城	中国德国港	2	660.4	13791
6	顺德-大良	顺德新能源汽车小镇	2	447.19	11079
7	顺德-伦教	尚湖湾	2	99.85	9039
8	顺德-大良	欧雅典大厦	1	473.73	9075
9	南海-桂城	智富大厦	1	385.71	8868
10	南海-桂城	方舟建筑产业中心	1	245.34	8283

(注：统计数据不包含万科项目)

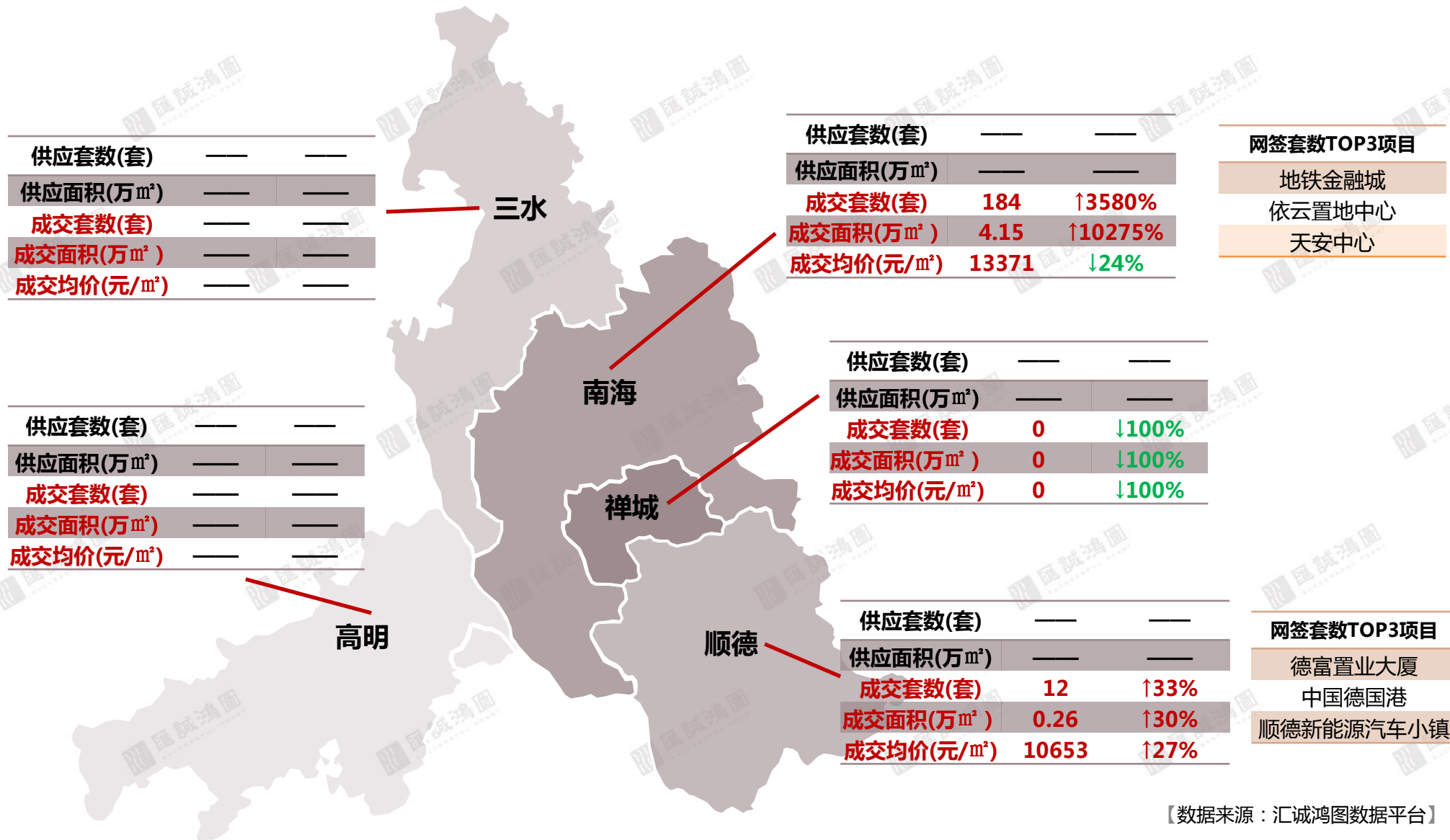
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 【写字楼区域市场】

SUCCESSFUL POWER

区域成交方面，南海在桂城两优质写字楼项目集中签约放量的支撑下，网签量暴涨近36倍，顺德网签亦呈量价齐升的态势，禅城上周无写字楼获得网签



# 四、商铺市场

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



市场资讯

公寓市场

写字楼市场

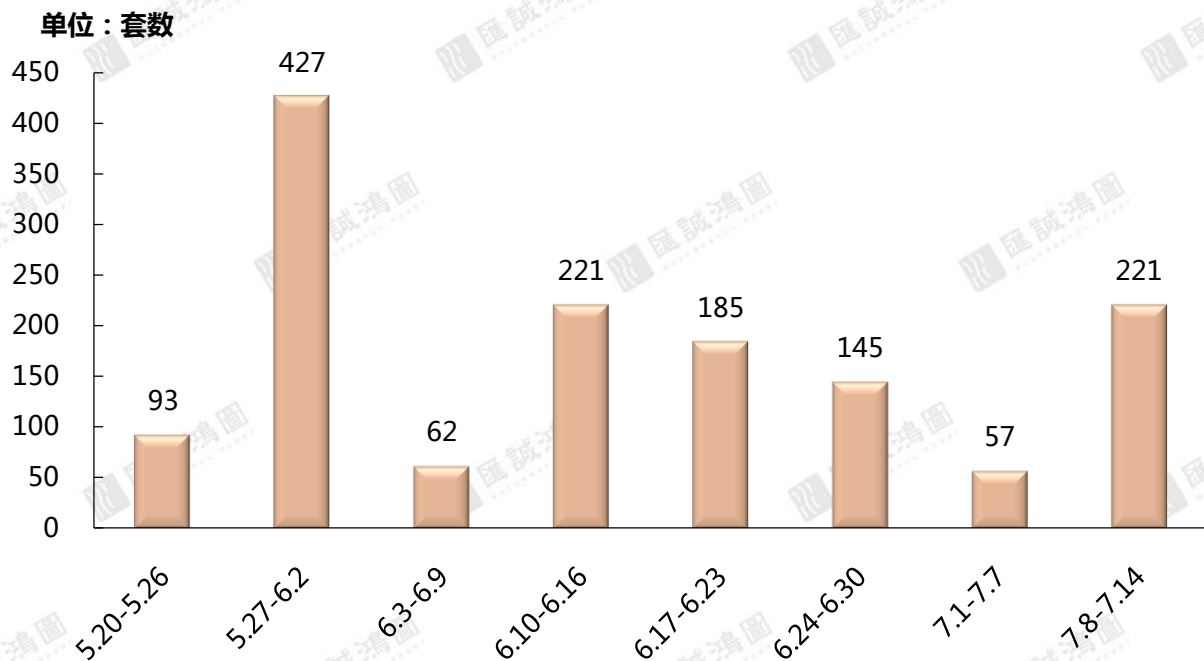
**商铺市场**

- 商铺供应呈回暖趋势；全市网签表现量升价跌
- 禅顺网签大增成主战场，顺德两盘放量领跑榜单

# 【商铺供应市场】

商铺市场供应回暖，全市共9个项目新增超200套单位，纯新盘青联·UP-CITY供货逾0.5万m<sup>2</sup>登顶榜单

### 2019年第28周佛山市商铺近期供应走势



	供应项目个数 (个)	供应套数 (套)	供应面积 (万m <sup>2</sup> )
28周	9	221	1.17
环比	+125%	+288%	0%

### 第28周佛山市商铺供应套数TOP10

排名	区域-板块	项目名称	供应套数	供应面积 (m <sup>2</sup> )
1	顺德-龙江	青联·UP-CITY	84	5298.92
2	高明-杨和	金鹭湾广场	52	1923.35
3	顺德-大良	保利碧桂园悦公馆	21	871.04
4	南海-里水	宏宇天御江畔	19	967.2
5	顺德-均安	逸豪星座	13	684.96
6	禅城-城南	龙光天阙	10	384.09
7	禅城-张槎	碧桂园世纪滨江	9	581.71
8	禅城-绿岛湖	金茂绿岛湖	7	604.31
9	高明-更合	金泽华府	6	382.78

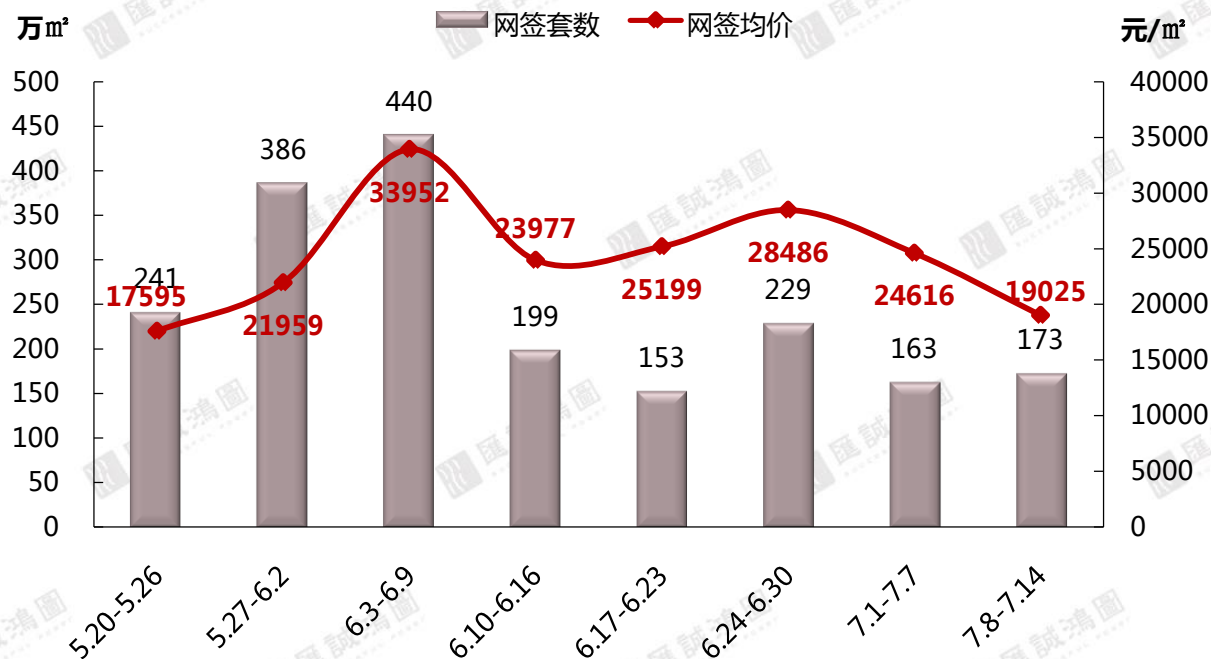
(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【商铺成交市场】

受低价项目网签占比持续增加的影响，全市成交均价遭遇两连滑，禅、顺两区项目包揽榜单，星际半岛花园释放网签斩获头名

2019年第28周佛山市商铺近期网签走势



	签约套数 (套)	签约面积 (万m²)	签约面积 (万元)	签约均价 (元/m²)
28周	173	1.13	21460.30	19025
环比	+6%	+16%	-10%	-23%

第28周佛山市商铺网签套数TOP10

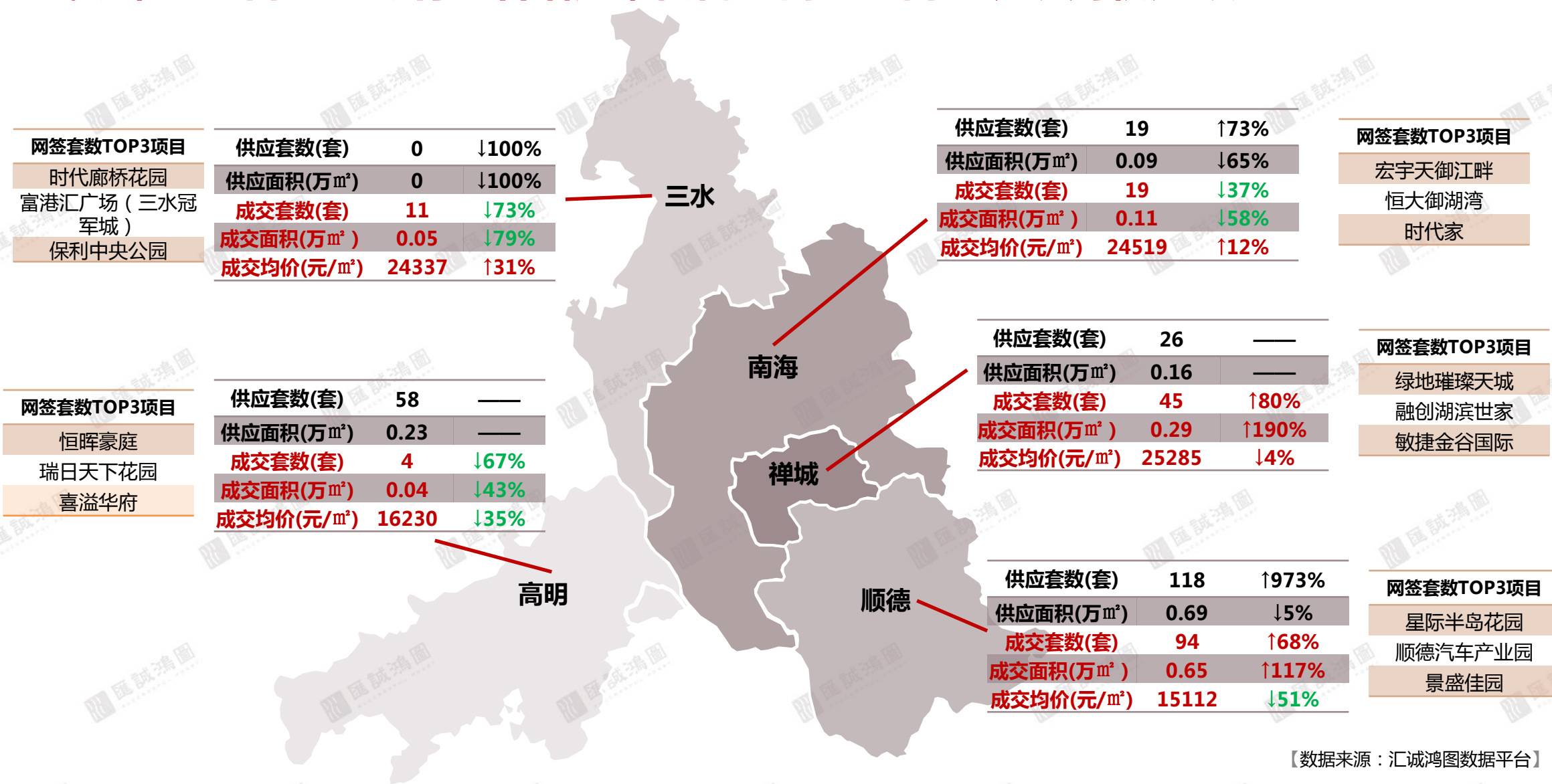
排名	区域	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	顺德	星际半岛花园	43	3254.2	—
2	顺德	顺德汽车产业园	22	561.09	30051
3	禅城	绿地璀璨天城	9	525.61	36461
4	禅城	融创湖滨世家	6	615.3	15263
5	禅城	敏捷金谷国际	6	260.9	16480
6	禅城	世博嘉园	6	127.2	35885
7	禅城	星星凯旋国际	5	466.28	23636
8	禅城	新鸿基泮景	5	197.9	45000
9	顺德	景盛佳园	4	969.42	19370
10	顺德	名杰华府	4	217.61	27196

(注：统计数据不包含万科项目)

# 【商铺区域市场】

SUCCESSFUL POWER

区域供应方面，顺德、高明两区支撑全市供货；区域成交方面，禅、顺为交投主战场，两区网签量均有显著增加，而南三高三区网签表现则较为低迷





## 第28周市场总结

# 结语

第28周，供应方面，公寓市场再迎供货潮，顺德、高明两区助力商铺供应上行；

第28周，成交方面，公寓市场：顺德两盘本周迎来加推，整体去化表现均不超五成，市场整体交投较平淡；写字楼市场：桂城-干灯湖两盘本周获大手网签，支撑全市网签创年内新高，但市场整体库存仍处高位；商铺市场：禅顺两区为交投主战场，乐从、伦教均有单盘网签放量，顺德连续占据领先地位。

# 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