

# 第29周佛山市商业周报



—大良顺成·大融城迎来试营业 商业整体网签量有所回落

# 一、市场资讯

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



## 市场资讯

- 华南首个大融城迎来试业，未来面临周边商业竞争压力不小；
- 广州出台商改住新政；北上广深等 16 城租房市场将获财政支持

## 公寓市场

## 写字楼市场

## 商铺市场

# 【佛山项目动态】

SUCCESSFUL POWER



## ▶ 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，具有一定的区位优势。

顺成·大融城商业体量约9.8万m<sup>2</sup>，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4000m<sup>2</sup>。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4000m<sup>2</sup>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





## 广州出台商改住新政，商业住宅可申请改造租赁住房

7月16日，广州市规划和自然资源局和广州市住房和城乡建设局联合印发《广州市商业、商务办公等存量用房改造租赁住房工作指导意见》。《意见》提出，广州市内符合权属清晰、结构安全、消防安全、环保卫生、物业规范、完善配套、技术标准等七大要求的非住宅存量用房，可向有关部门申请改造租赁住房。适用于已建成、已办理土地有偿使用手续或已办理初始登记的商业及商业办公混合等类型非住宅存量用房，以栋或相对独立部分为单位按规定改建为租赁住房。

《意见》提出了三大工作原则：一是以区为主，加强管理；二是整体确权，性质不变；三是统一监管，强化统筹。《意见》还提出，将改造后的租赁住房分割销售转让和抵押的，或者弄虚作假将改造项目用于非租赁住房的，须限期改正，并依法承担相应的法律责任。

此次新政主要是为了解决存量商业用房的出路，将大量闲置商用房改造为出租房，一方面有利于缓解租赁房源短缺，另一方面也可合理利用有效资源。对于租赁住房来说，一、二线城市新增土地资源有限，此次新政有利于租赁房源的多渠道供应。

## 北上广深等 16 城租房市场将获财政支持，长租公寓迎来政策利好

16 个城市入围两部委试点范围，试点城市长租公寓市场有望迎来政策利好。根据财政部、住房和城乡建设部《关于开展中央财政支持住房租赁市场发展试点的通知》和《关于组织申报中央财政支持住房租赁市场发展试点的通知》，财政部、住房和城乡建设部于近期组织开展了中央财政支持住房租赁市场发展试点竞争性评审工作。按照竞争性评审得分，排名前 16 位的城市进入 2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点范围，名单如下（按行政区划序列排列）：北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都。

据易居研究院智库研究中心的观点，此次通过财政政策来落实新发展模式，既体现了财政政策的杠杆导向，也体现了发展租赁市场的政策支持力度；通过竞争性评审纳入试点名单的城市，体现了决策层充分考虑相关城市发展租赁市场需求、租赁市场平台建设以及各地近两年推进住房租赁市场的试点等情况。

# 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

- 公寓本周呈零供应状态；全市网签量价处于低位徘徊
- 近期开盘/加推项目表现突出，顺德三镇街网签量领跑

## 写字楼市场

## 商铺市场

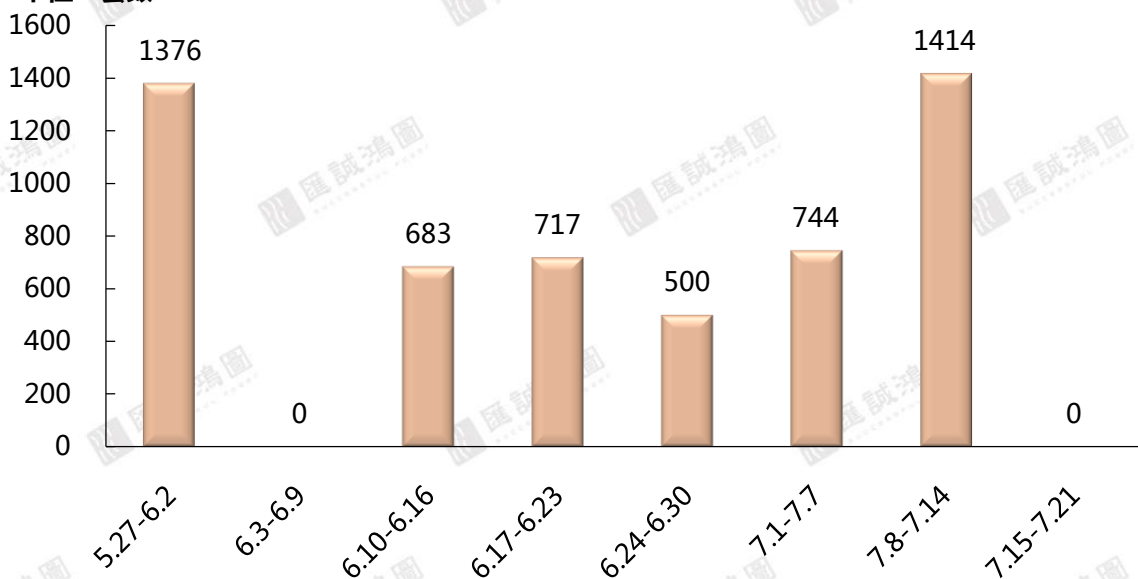
# 【公寓供应市场】

SUCCESSFUL POWER

公寓市场供货节奏有所减缓，本周全市无公寓项目获批新增，整体以持销为主

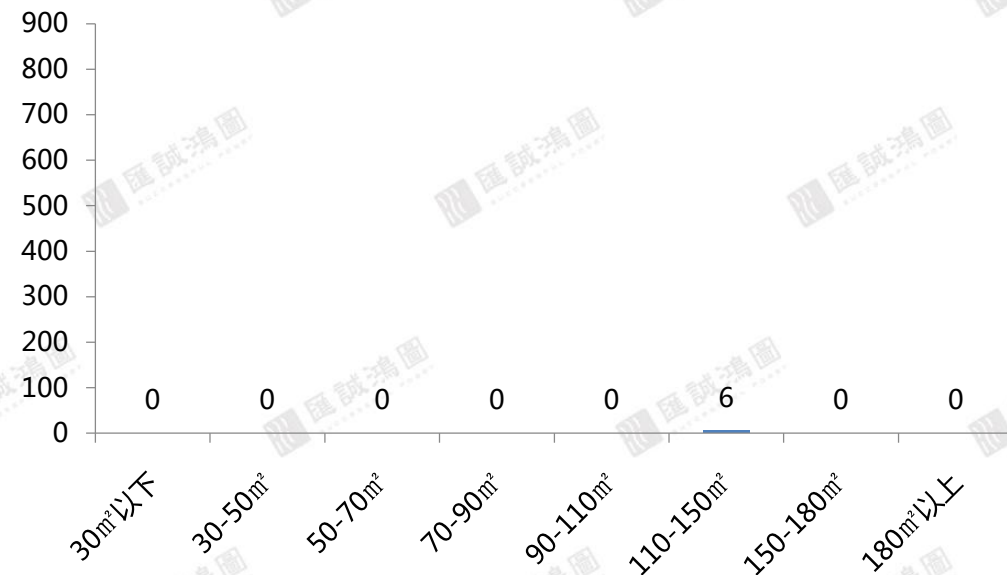
2019年第29周佛山市公寓近期供应走势

单位：套数



2019年第29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m²)

第29周	0	0	0
------	---	---	---

环比

-100%

-100%

-100%

第29周佛山市公寓供应情况

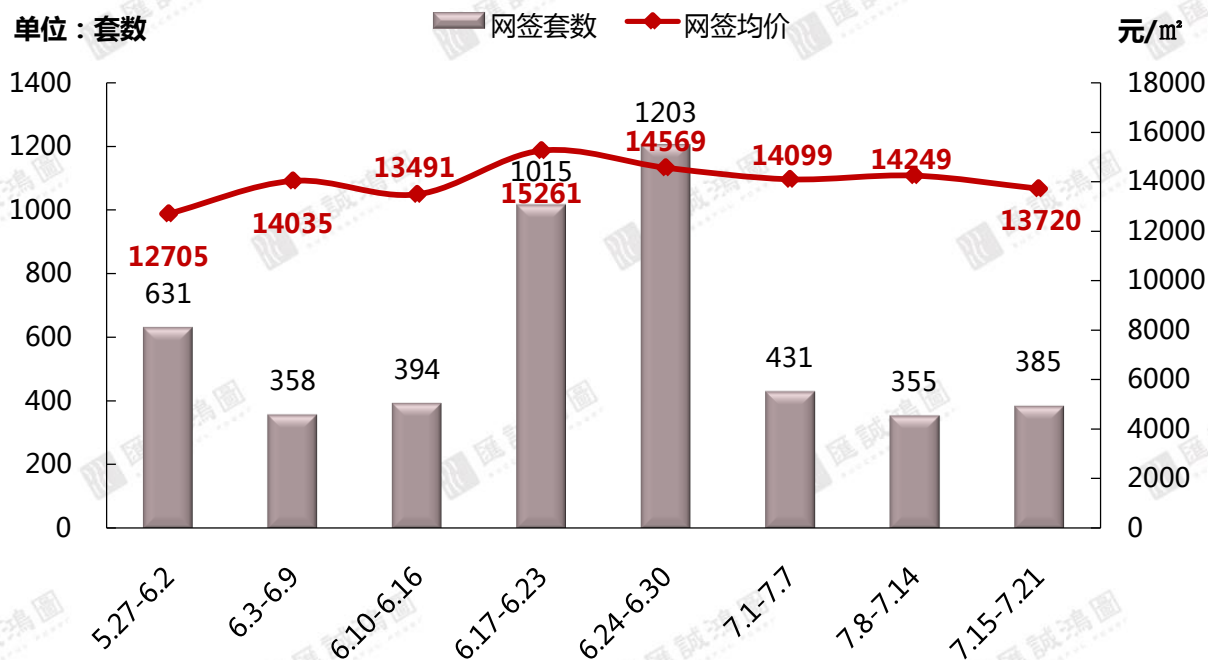
区域	板块	项目名称	楼栋/ 产品类型	供应 套数	供应 面积 (m²)
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

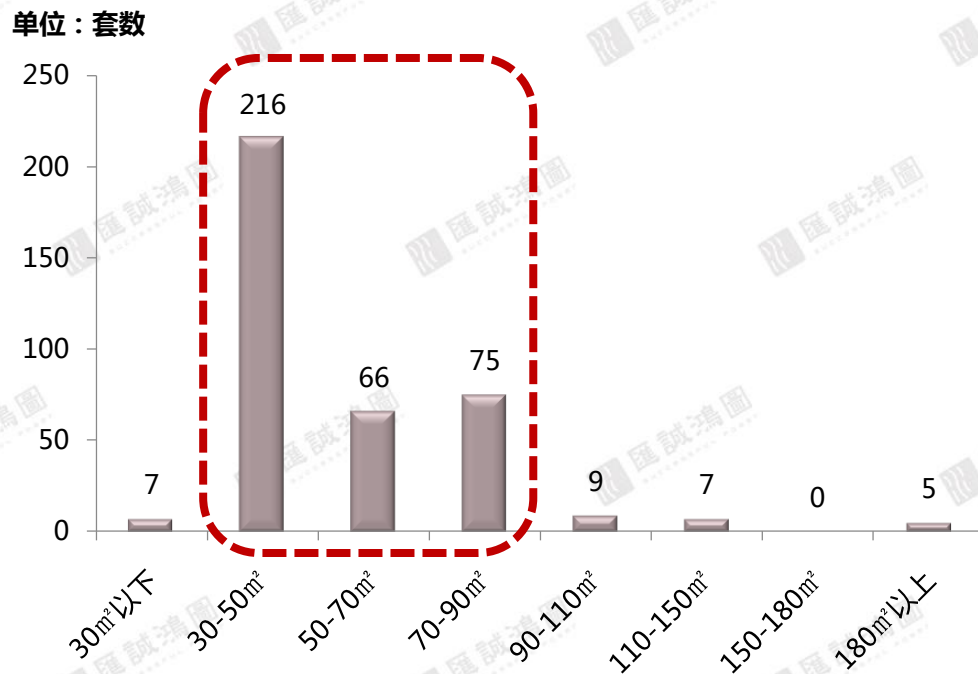
# 【公寓成交市场】

年中冲刺落下帷幕后，多项目进入短暂休整期，推新节奏有所减缓，整体网签量价处于低位水平

### 2019年第29周佛山市公寓近期网签走势



### 2019年第29周佛山市公寓网签面积段分布



	签约套数 (套)	签约面积 (万m²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m²)
29周	385	2.13	29237.28	13720
环比	+8%	+29%	+24%	-4%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【公寓排行榜&板块对比】

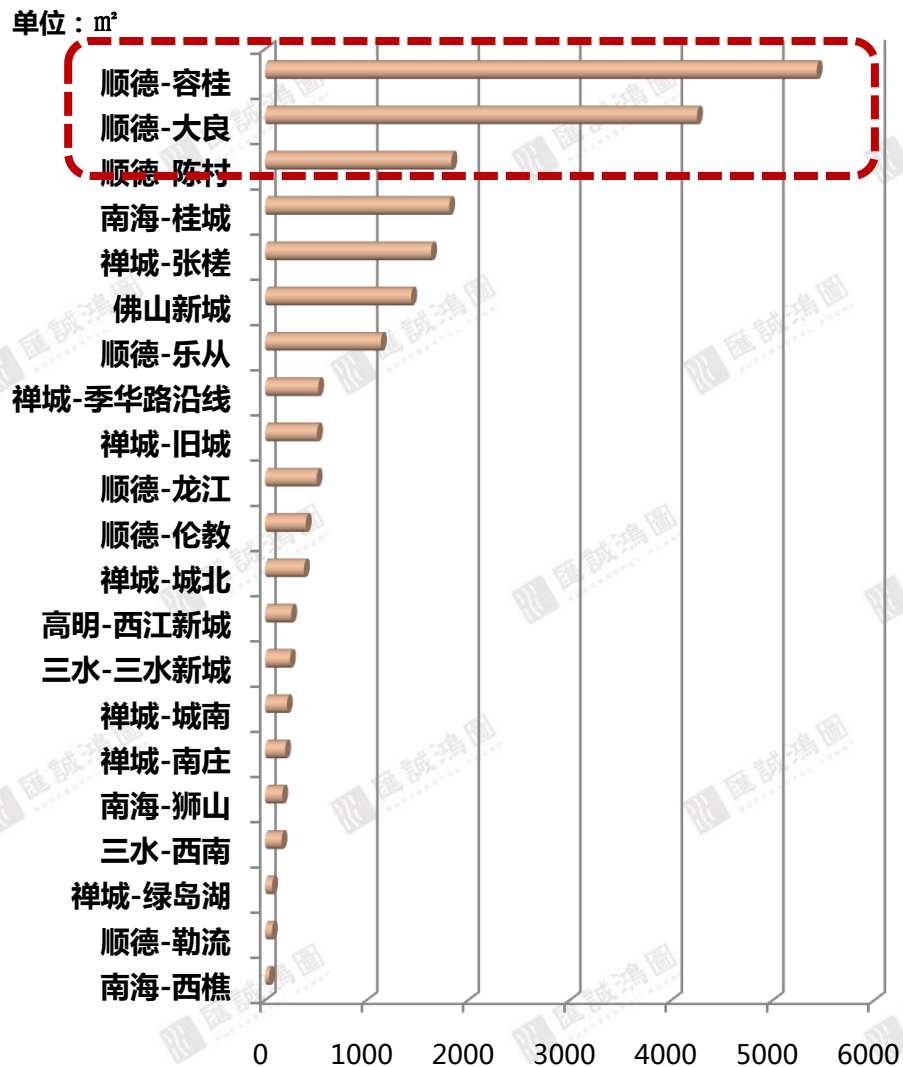
## 近期开盘/加推项目占据榜单前列，碧桂园凤凰湾集中签约助力容桂镇街网签居首

### 第29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-容桂	碧桂园凤凰湾	71	5395.24	6968.46	12916
2	禅城-张槎	童梦天下	34	1412.26	2197.89	15563
3	顺德-乐从	物联创智谷	28	1141.63	1389.02	12167
4	顺德-陈村	藏珑华府	21	857.97	1065.51	12419
5	顺德-大良	力合阳光城云谷	20	792.66	1008.18	12719
6	顺德-大良	华侨城蓝岸公寓	17	966.62	1934.63	20014
7	禅城-季华路沿线	绿地璀璨天城	13	490.73	758.66	15460
8	顺德-陈村	金铂花园	10	548.13	673.88	12294
9	禅城-旧城	兆阳O立方	10	464.09	824.80	17772
10	顺德-大良	龙光玖龙郡	9	371.83	484.40	13028

(注：统计数据不包含万科项目)

### 第29周佛山市各镇街/区域公寓网签面积情况



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 【公寓区域市场】

SUCCESSFUL POWER

区域成交方面，顺德近期开盘项目集中签约带动区域网签量领跑，禅城、南海网签呈量价齐跌，三水、高明网签仅个位数，持续低位徘徊

网签项目
天聚广场
碧桂园奥斯汀

供应套数(套)	—	—
供应面积(万m <sup>2</sup> )	—	—
成交套数(套)	9	↓47%
成交面积(万m <sup>2</sup> )	0.04	↓50%
成交均价(元/m <sup>2</sup> )	9115	↑4%

网签项目
勤天汇广场

供应套数(套)	—	—
供应面积(万m <sup>2</sup> )	—	—
成交套数(套)	6	↑500%
成交面积(万m <sup>2</sup> )	0.03	↑900%
成交均价(元/m <sup>2</sup> )	10318	↑1%



供应套数(套)	—	—
供应面积(万m <sup>2</sup> )	—	—
成交套数(套)	36	↓54%
成交面积(万m <sup>2</sup> )	0.2	↓49%
成交均价(元/m <sup>2</sup> )	15519	↓3%

## 网签套数TOP3项目

丽日广场
海伦堡爱Park
长华国际商业中心

供应套数(套)	0	↓100%
供应面积(万m <sup>2</sup> )	0	↓100%
成交套数(套)	82	↓15%
成交面积(万m <sup>2</sup> )	0.36	↓18%
成交均价(元/m <sup>2</sup> )	14629	↓3%

## 网签套数TOP3项目

童梦天下
绿地璀璨天城
兆阳O立方

供应套数(套)	0	↓100%
供应面积(万m <sup>2</sup> )	0	↓100%
成交套数(套)	252	↑55%
成交面积(万m <sup>2</sup> )	1.5	↑103%
成交均价(元/m <sup>2</sup> )	13442	0%

## 网签套数TOP3项目

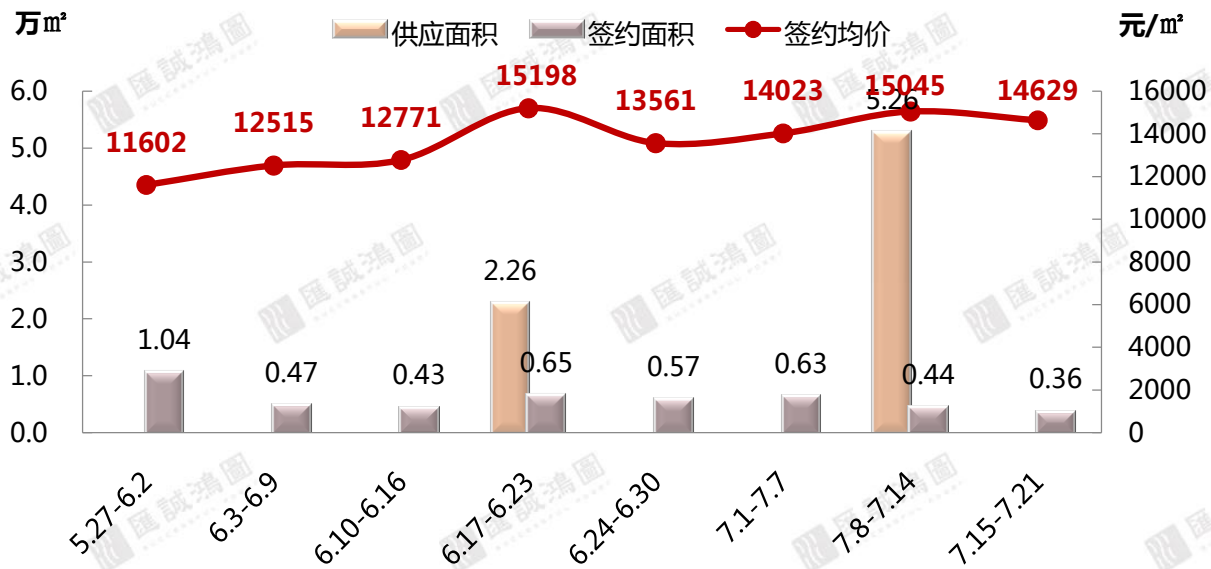
碧桂园凤凰湾
物联创智谷
藏珑华府

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

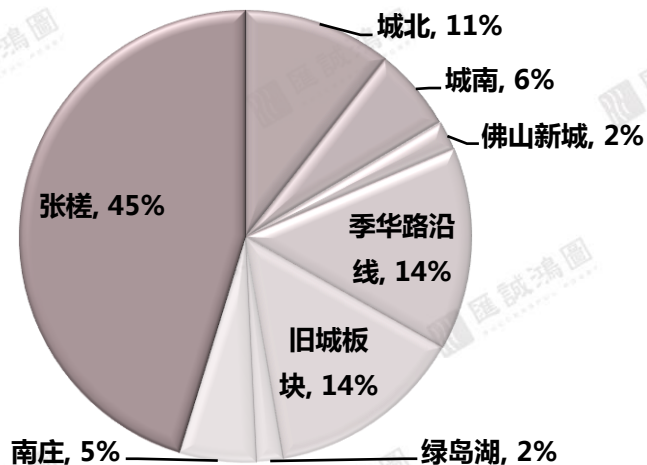
# 【区域成交市场-禅城区】

## 禅城本周呈供求价齐跌，张槎仍为区域交投主力镇街，童梦广场夺得榜首

### 2019年第29周禅城区近期公寓网签走势



### 2019年第29周禅城区各板块成交面积占比



### 第29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	34	1412.26	15563
2	季华路沿线	绿地璀璨天城	13	490.73	15460
3	旧城板块	兆阳O立方	10	464.09	17772
4	城北	敏捷金谷国际	6	300.48	11029
5	张槎	碧桂园世纪滨江	5	223.36	15336
6	城南	盈天广场	5	215.21	12733
7	南庄	圣德嘉园	2	198.3	10105
8	城北	旭辉公元	2	82.88	14152
9	佛山新城	新鸿基珑景	2	75.35	11401
10	绿岛湖	兴发盛世	1	70.01	8600

(注：统计数据不包含万科项目)

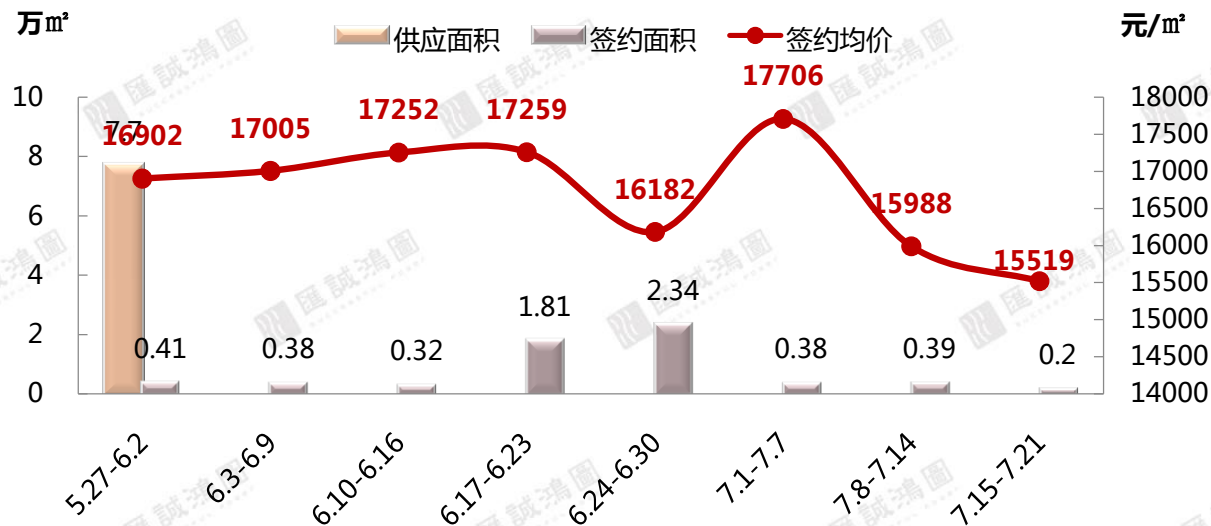
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【区域成交市场-南海区】

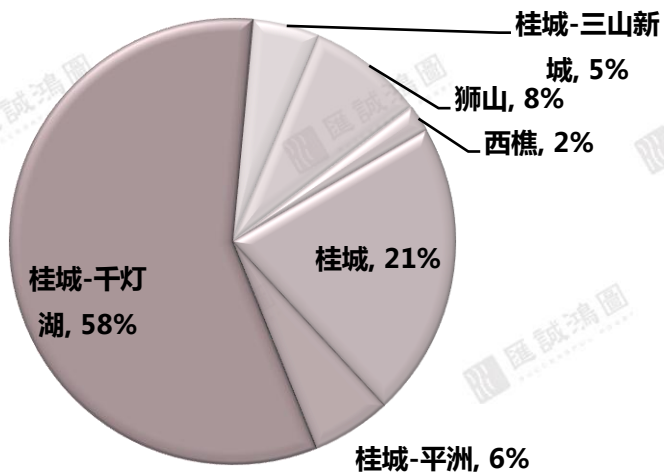
SUCCESSFUL POWER

## 南海网签量价再度下探，干灯湖片区网签占比近六成领跑，多项目均为零星网签量

### 2019年第29周南海区近期公寓网签走势



### 2019年第29周南海区各板块成交占比



### 第29周南海区项目网签套数排行

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积 (m²)	签约均价 (元/m²)
1	桂城	丽日广场	4	196.61	11002
2	桂城	海伦堡爱Park	3	179.42	17184
3	狮山	长华国际商业中心	3	169.93	14044
4	桂城-干灯湖	富力华南国际金融中心	1	309.89	17455
5	桂城-干灯湖	保利天际	1	116.64	16816
6	桂城-三山新城	第壹时区	1	97.15	19267
7	西樵	樵山明珠花园	1	40.68	13506

(注：统计数据不包含万科项目)

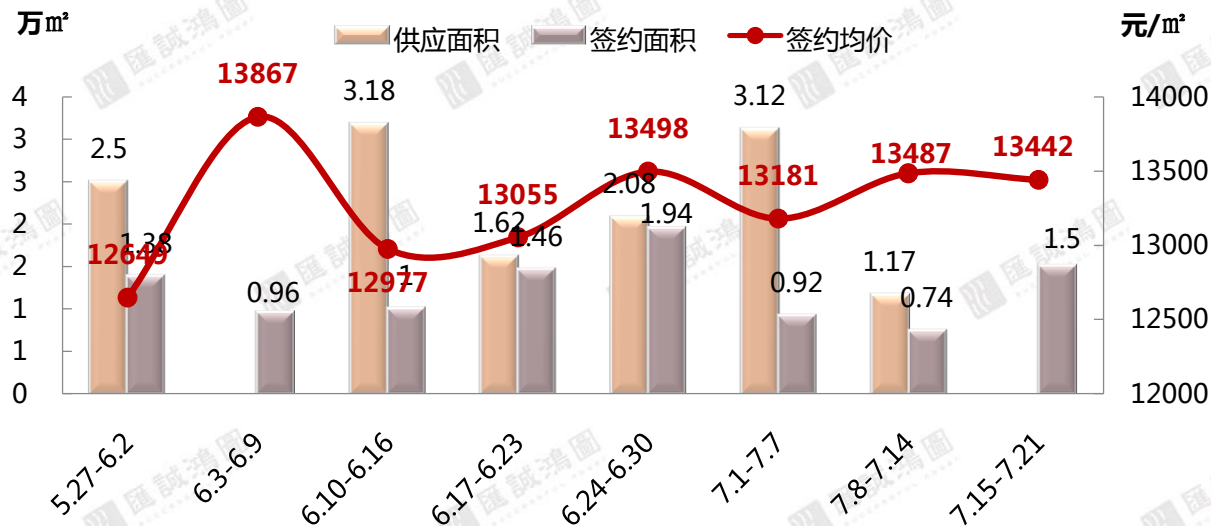
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【区域成交市场-顺德区】

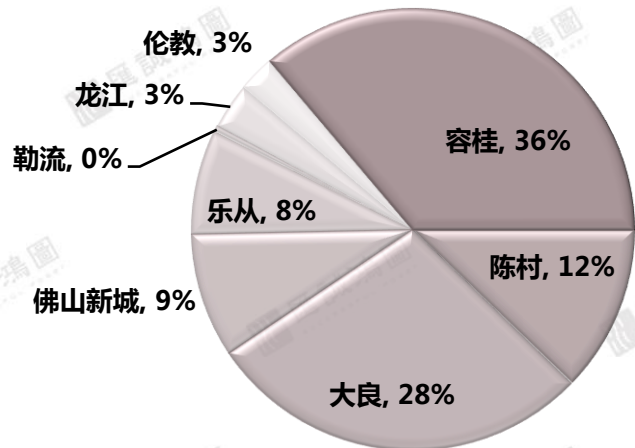
SUCCESSFUL POWER

顺德网签表现量升价稳，容桂、大良为交投主战场，主力项目成交均价在1.2-1.3万/m<sup>2</sup>左右

2019年第29周顺德区近期公寓网签走势



2019年第29周顺德区各板块成交占比



第29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	容桂	碧桂园凤凰湾	71	5395.24	12916
2	乐从	物联创智谷	28	1141.63	12167
3	陈村	藏珑华府	21	857.97	12419
4	大良	力合阳光城云谷	20	792.66	12719
5	大良	华侨城蓝岸公寓	17	966.62	20014
6	陈村	金铝花园	10	548.13	12294
7	大良	龙光玖龙郡	9	371.83	13028
8	佛山新城	新睿广场	7	459.5	16750
9	龙江	利保米兰公馆	6	243.33	10512
10	大良	海珀名轩	5	223.51	14530

(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

- 写字楼市场接近两个月无新增供应
- 依云置地中心高价走量支撑全市网签处高位，南海持续为交投主场

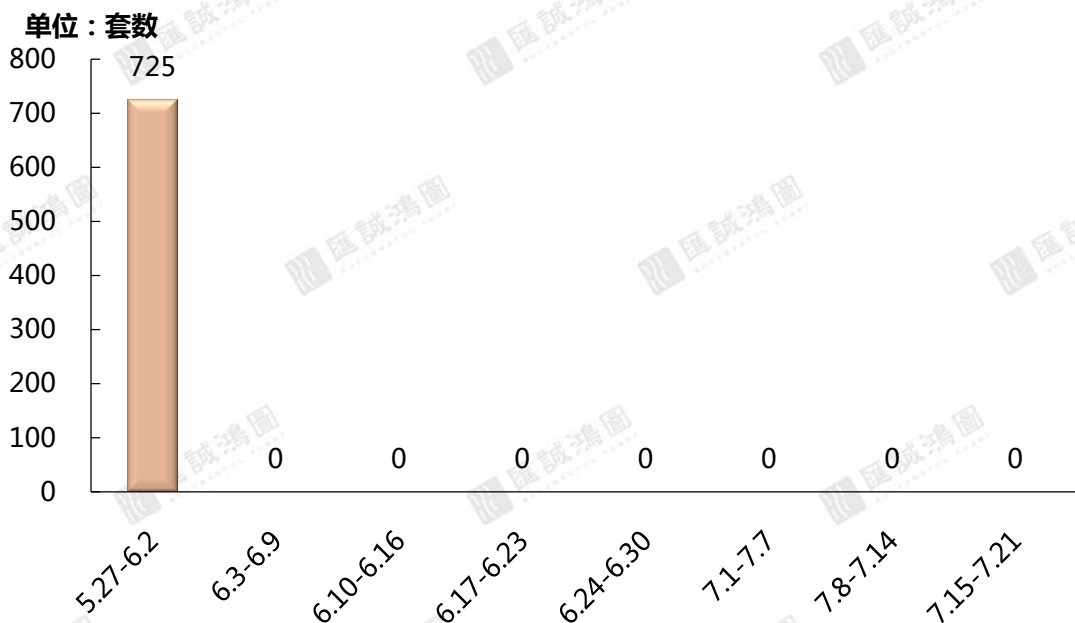
商铺市场

# 【写字楼供应市场】

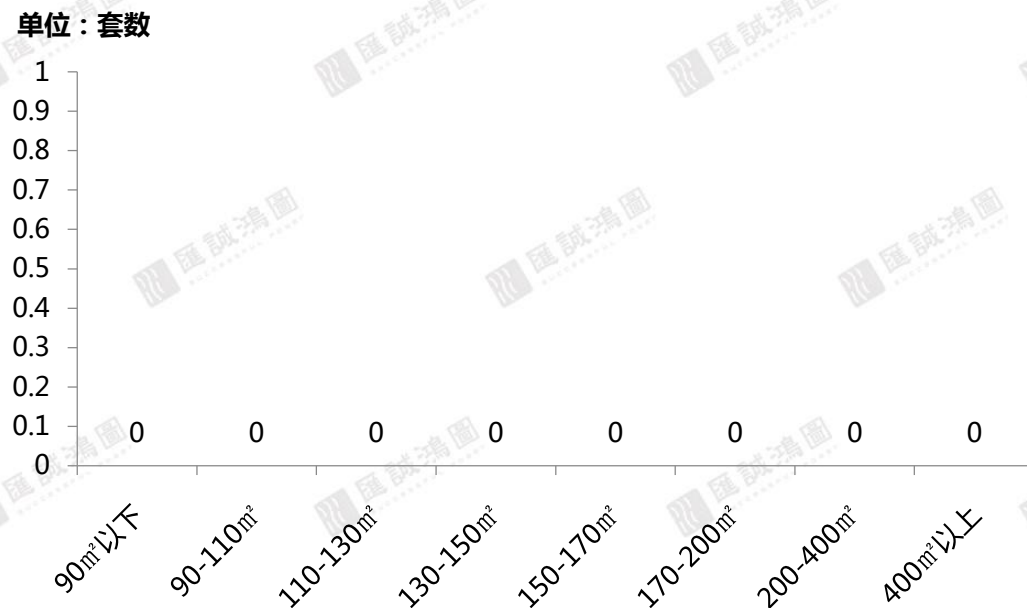
SUCCESSFUL POWER

## 本周写字楼市场仍然保持零供应状态，近两个月无项目获批预售

### 2019年第29周佛山市写字楼近期供应走势



### 2019年第29周佛山市写字楼供应面积段分布



### 第29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29周	—	—	—
环比	—	—	—

### 第29周佛山市写字楼项目供应情况

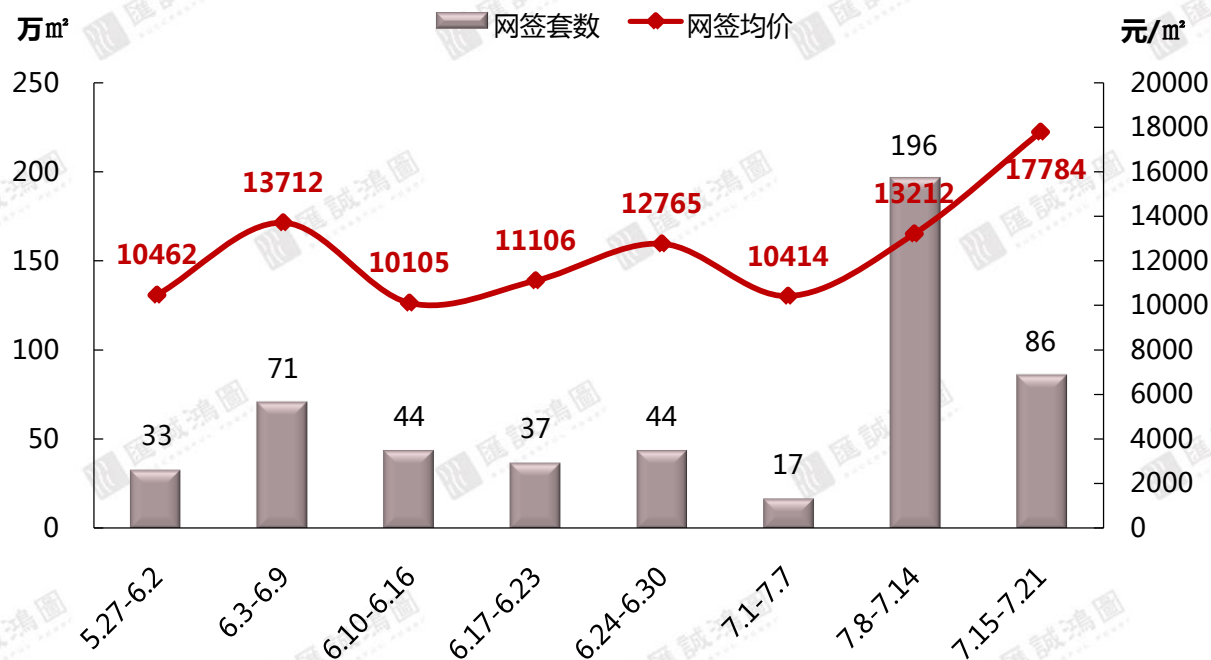
区域	板块	项目名称	供应套数	供应面积 (m²)
—	—	—	—	—

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【写字楼成交市场】

受依云置地中心网签量大价高的拉升，全市网签价格逼近1.8万/m<sup>2</sup>，而整体网签量虽出现显著下滑，但仍处高位水平

2019年第29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> )
29周	86	0.92	16281.76	17784
环比	-56%	-79%	-72%	+35%

第29周佛山市写字楼项目网签套数排行

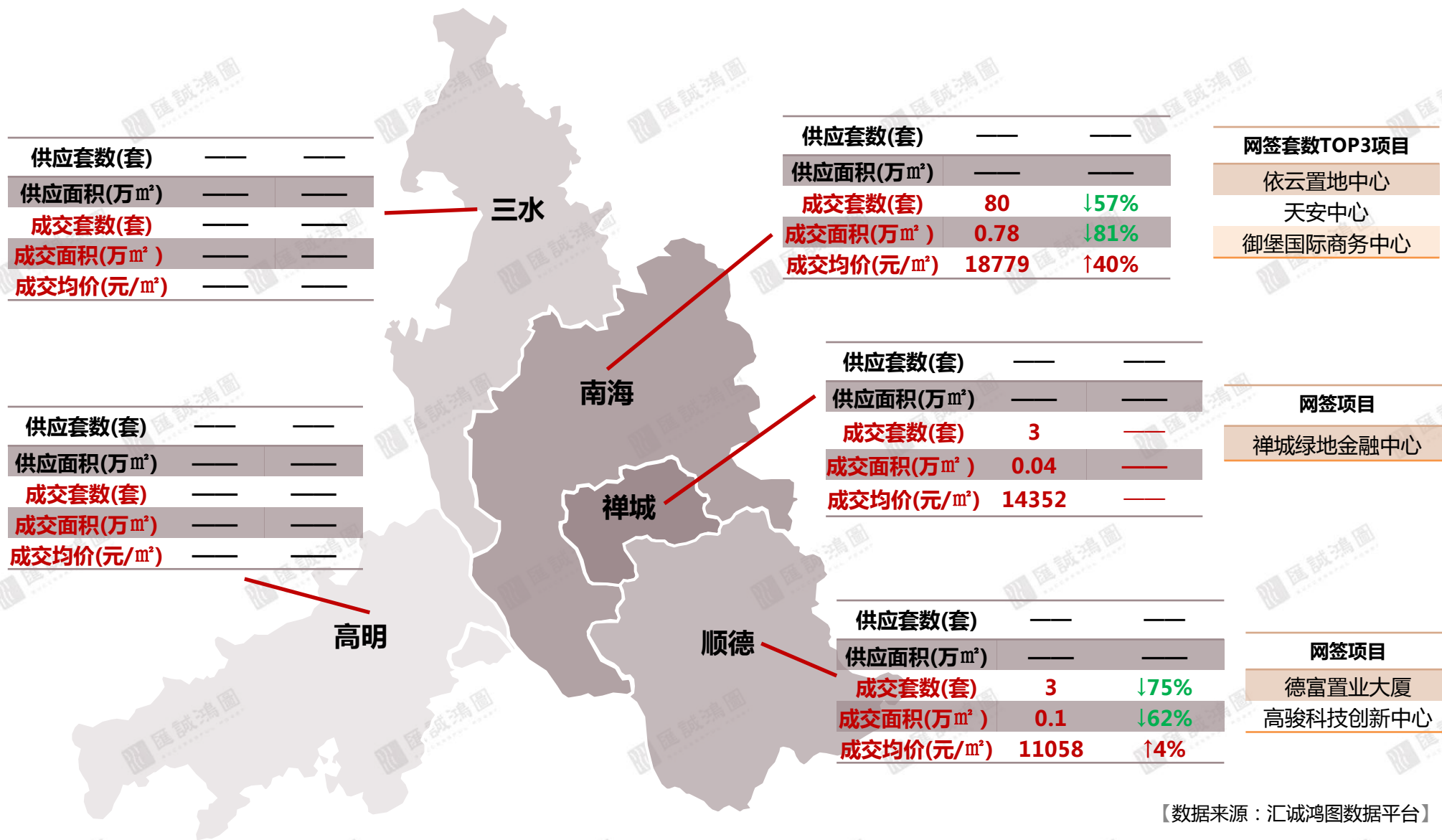
排名	区域	项目名称	成交套数	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	南海-桂城	依云置地中心	69	6382.45	19918
2	南海-桂城	天安中心	7	973.05	13578
3	南海-桂城	御堡国际商务中心	2	275.76	15882
4	顺德-乐从	德富置业大厦	2	171.93	16786
5	顺德-容桂	高骏科技创新中心	1	793.1	9816
6	禅城-季华路沿线	禅城绿地金融中心	1	149.87	12822
7	南海-里水	宇能数码广场	1	113.81	11808
8	南海-桂城	创越时代文化创意园	1	69.91	10013

(注：统计数据不包含万科项目)

# 【写字楼区域市场】

SUCCESSFUL POWER

区域成交方面，依云置地中心集中签约支撑南海网签领跑，南海、顺德均为个位数成交，交投表现低迷





# 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

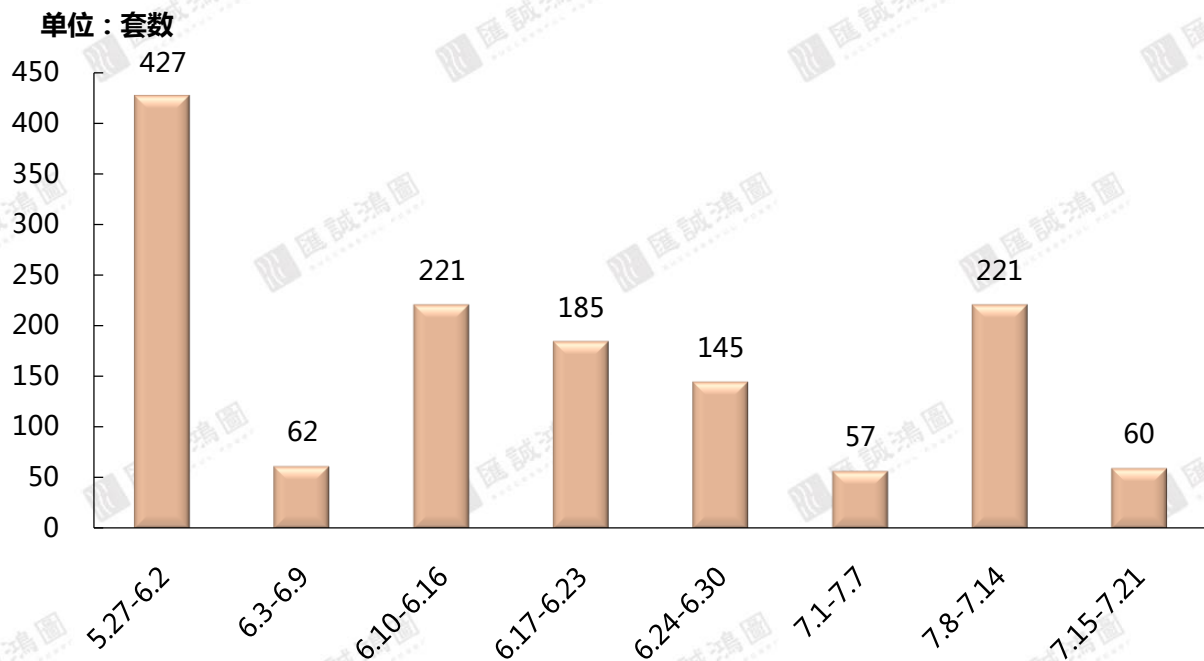
**商铺市场**

- 商铺供货量随住宅供应放缓而下滑；全市网签表现量跌价升
- 禅南顺仍为全市交投主战场，三水本周成交量有所回升

# 【商铺供应市场】

随着住宅市场推货节奏有所放缓，本周商铺供应量回落至低位，全市仅3个项目新增预售，整体表现较冷

### 2019年第29周佛山市商铺近期供应走势



### 第29周佛山市商铺项目供应套数排行

排名	区域-板块	项目名称	供应套数	供应面积 (m <sup>2</sup> )
1	南海-大沥	怡翠尊堤	25	1274.9
2	高明-西江新城	翡翠西江	19	1270.84
3	高明-杨和	佛山美的城	16	1324.94

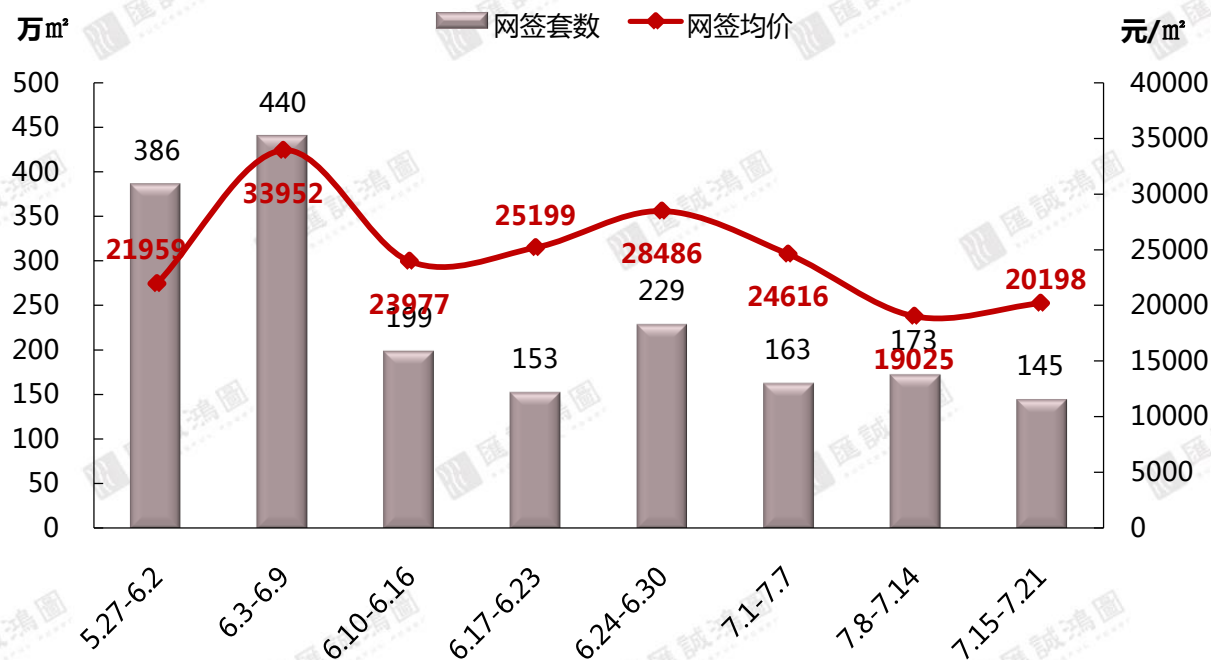
(注：统计数据不包含万科项目)

	供应项目个数 (个)	供应套数 (套)	供应面积 (万m <sup>2</sup> )
29周	3	60	0.39
环比	-66%	-73%	-66%

# 【商铺成交市场】

全市商铺网签表现量跌价升，禅顺两区项目共占七席，榜单仅3个项目网签量上双，创越时代文化创意园登顶

2019年第29周佛山市商铺近期网签走势



第29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	南海-桂城	创越时代文化创意园	20	2250.567	15534
2	顺德-伦教	顺德汽车产业园	19	460.08	29470
3	顺德-乐从	风度花园	14	223.12	—
4	三水-西南	富港汇广场(三水冠军城)	9	566.26	23081
5	禅城-城南	万通国际大厦	6	55.53	53453
6	禅城-季华路沿线	绿地璀璨天城	5	183.61	36015
7	禅城-城南	世博嘉园	5	111.31	26335
8	顺德-北滘	美的新都荟广场	4	1964.99	15329
9	三水-西南	时代廊桥花园	4	301.12	13465
10	佛山新城	依云国际财富中心	4	255	9179

(注：统计数据不包含万科项目)

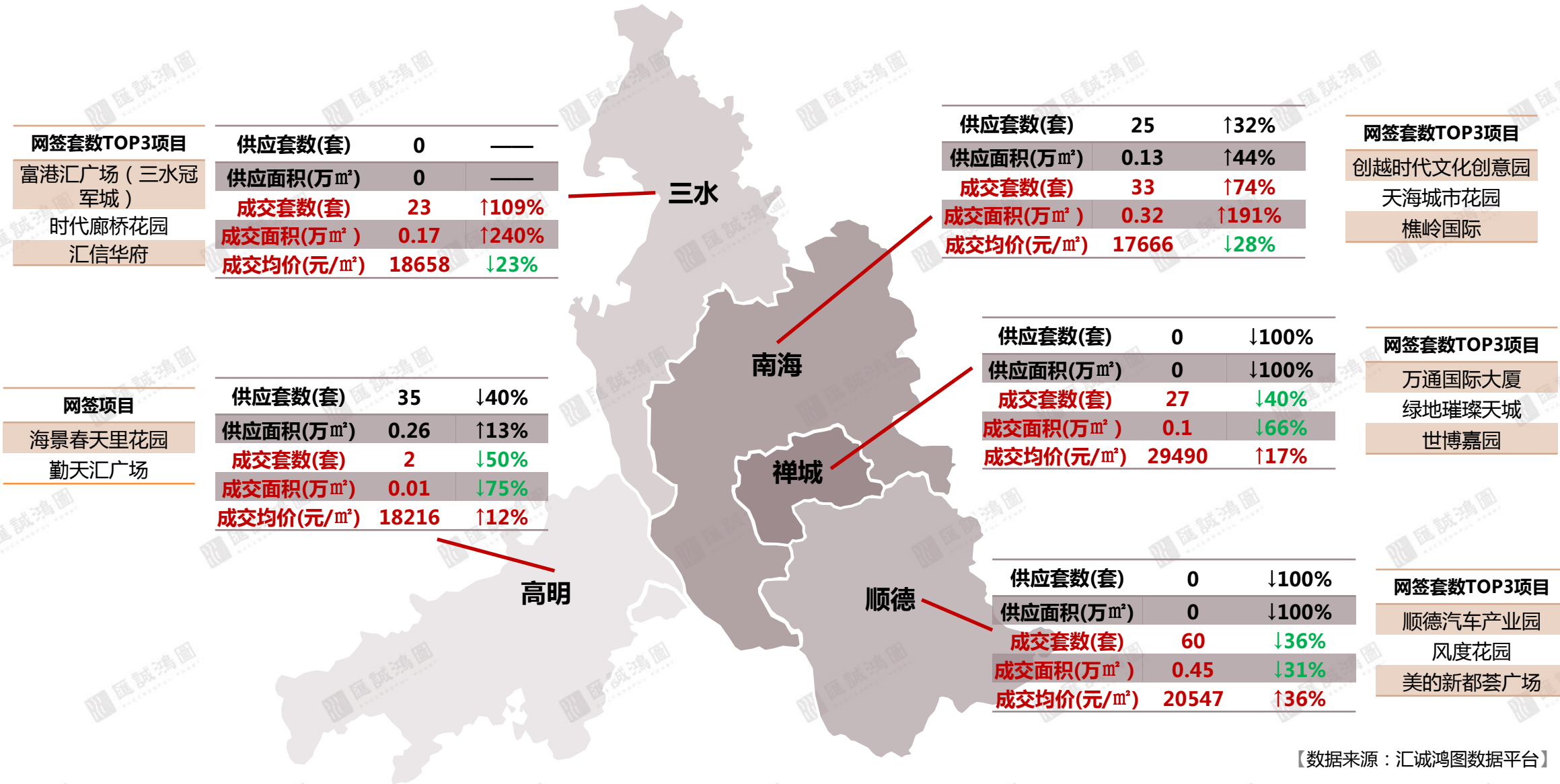
	签约套数 (套)	签约面积 (万m²)	签约面积 (万元)	签约均价 (元/m²)
29周	145	1.05	21247.45	20198
环比	-16%	-7%	-1%	+6%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【商铺区域市场】

SUCCESSFUL POWER

区域供应方面，仅南海、高明两区供应60套商铺；区域成交方面，南海、三水两区网签表现量升价跌，顺德、禅城、高明三区呈量跌价升，顺德网签持续领跑



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 结语

## 第29周市场总结

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

第29周，供应方面，公寓、写字楼市场暂无新增，商铺市场供应遇冷；

第29周，成交方面，公寓市场：经过年中冲刺后，市场推货节奏有所放缓，多项目进入短暂休整，预计下半年禅、顺仍为交投主场；写字楼市场：全市再度陷入“供应荒”，近两周依靠千灯湖部分项目放量拉升，支撑市场成交持续处于高位；商铺市场：禅南顺仍为全市主力成交区域，伦教、乐从单盘集中签约助力顺德稳固领跑位置。

# 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