

第21周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

—第壹时区推新补充公寓市场 商业网签量价遭遇两连跌

一、市场资讯

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



市场资讯

- 汕头万达广场迎开业，半数品牌首进汕头；
- 南沙海语熙岸项目将建10万m²购物中心；
- 蛋壳公寓成【2019 大学毕业生成长计划】独家租房合作伙伴

公寓市场

写字楼市场

商铺市场



▶ 汕头万达广场5月25日开业，50%品牌首进汕头，打造粤东新地标

5月25日，汕头首个万达广场迎来开业，这不仅促进了当地商业繁荣发展，还将对汕头的规划建设、推动区域商业和产业转型升级、提升汕头乃至粤东的服务业发展水平具有积极作用。

汕头万达广场商业管理有限公司相关负责人表示，汕头万达广场项目涵盖了国际时尚、特色餐饮、娱乐运动、儿童体验及零售主题街区等多元复合业态，它将万千国际时尚品牌集聚于此，集结了整个城市时尚元素。项目内汇聚了众多当下最具时尚魅力的服装品牌，UNIQLO、H&M、JDV、达衣岩、马克华菲、KIKC、GXG、热风、迪卡侬、Adidas、NIKE、巴拉巴拉、小猪班纳、安奈儿、Apple等。其中，50%的品牌更是首次进驻汕头。

据悉，开业两天，活动不停，精彩不断。不但有炫酷的魔幻之旅、还有热情的桑巴舞、超燃的潮汕嘻哈音乐节和超级人气的明星见面会。5月25日，《延禧攻略》主题曲演唱者陆虎零距离见面会，另外一组潮汕本土嘻哈团队“壹指”也在5月26日在汕头万达广场进行超燃嘻哈音乐节，同样值得期待。

据汕头万达广场相关负责人透露，开业期间每一位前往万达广场的市民朋友携DM单都可以获得精美礼品，同时负责人介绍此次汕头万达广场全业态支持开业庆典活动：消费满88元可抽奖1次，参与潮壕礼抽十二生肖黄金套装/电冰箱等抽奖活动，潮幸运整点及半点摇一摇，黄金最高首克减120，全场美食一律5折，吃100送100，万达影城10元看3D大片等等。

资讯来源：赢商网





广州南沙黄阁镇海语熙岸项目将建10万平方米购物中心

近日，从广州公共交易中心处获悉，南沙将新建大型的商业购物中心。此项目名为《中国铁建海语熙岸项目商业工程勘察设计施工总承包》，现已公开进行招标。

据了解，本次商业中心项目将位于广州市南沙区黄阁镇凤凰大道与黄阁南路交汇处进行。项目东侧为60米宽主干路凤凰大道，南侧为20米宽单向主干路黄阁南路，并紧临莞佛高速；西、北侧为规划市政路。

项目总建筑面积为800000平方米，本次招标工程位于项目用地范围内的E6-24地块，本次招标为商业工程，其中：海语熙岸项目商业工程总建筑面积约282095平方米，含有2栋办公楼（分别为34层、21层）建筑高度分别为152米、100米，2栋公寓（23层）建筑高度为87米，1座商业购物中心（6层，计容面积约100000平方米）建筑高度约30米。

据了解，本次投标最高限价：119049.76万元，其中：勘察费47.76万元；设计费2002万元；施工费117000万元。

蛋壳公寓成【2019 大学毕业生成长计划】独家租房合作伙伴

5月21日，由团中央青年发展部指导的【千校万岗】2019 大学毕业生成长计划发布会在北京大学举行。蛋壳公寓继 2018 年后，再度成为该公益项目的独家租房合作伙伴，将注入亿元租房资金助力毕业生安家。据了解，【千校万岗】2019 大学毕业生成长计划是团中央青年发展部指导下开展的针对毕业季毕业生的一项重大公益活动，吸纳社会多方力量为毕业生，特别是贫困毕业生顺利就业创业、融入社会献计献策。

蛋壳公寓目前已进入北京、上海、广州、深圳、苏州、杭州、等 10 个城市，管理近 50 万间公寓。蛋壳公寓作为一家互联网式的公寓租房平台，积极展开对外合作，提升品牌力量，履行社会责任，除此外【千校万岗】公益项目外，蛋壳公寓会定期开展一系列线上线下活动，力求提高在青年群体中的品牌影响力。

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

- 第壹时区获批平层公寓补货市场；全市公寓网签量遭遇两连滑；
- 大良、桂城受个盘签约放量助力，强势领跑板块排行榜

写字楼市场

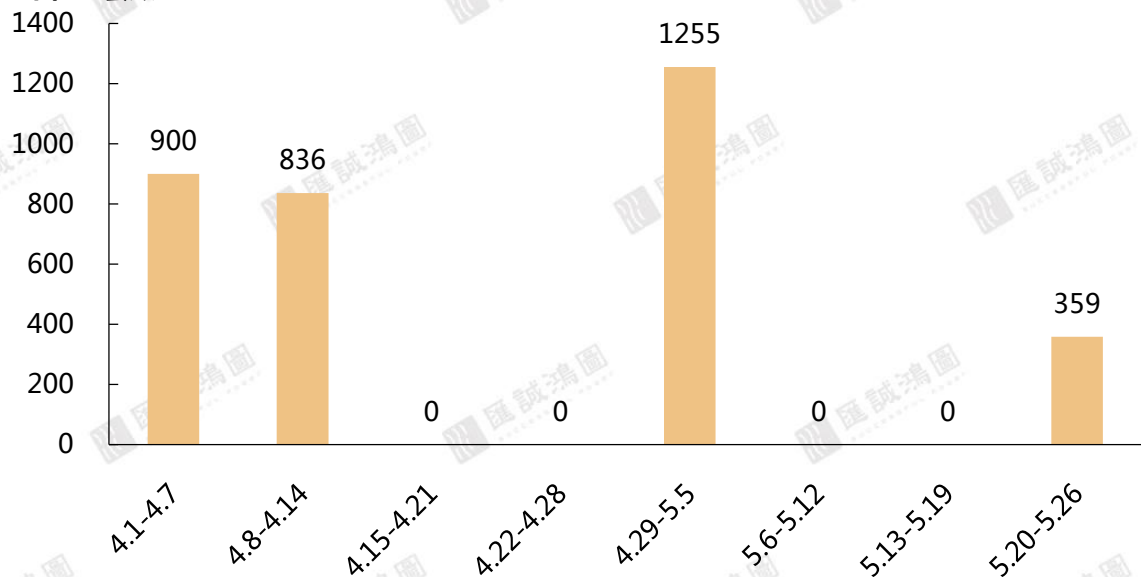
商铺市场

【公寓供应市场】

本周位于三山新城的第壹时区迎来新货补充，面积方面主打76-97m²，备案均价为18034元/m²

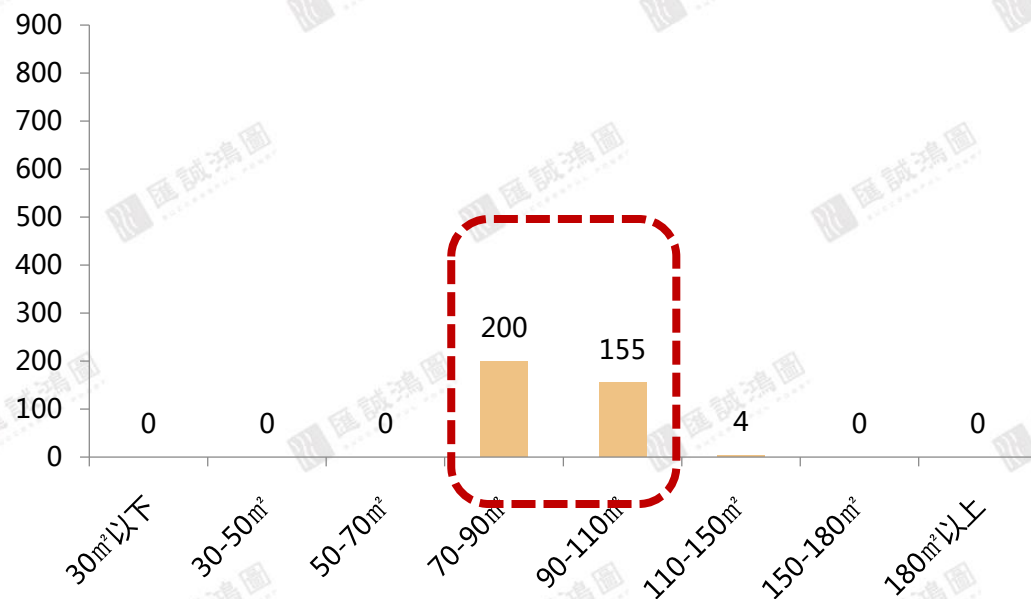
2019年第21周佛山市公寓近期供应走势

单位：套数



2019年第21周佛山市公寓供应面积段分布

单位：套数



供应项目个数（个） 供应套数（套） 供应面积（万m²）

第21周	1	359	3.09
------	---	-----	------

环比

— — —

第21周佛山市公寓供应情况

区域	板块	项目名称	产品类型	供应套数	供应面积（m ² ）	备案均价（元/m ² ）
南海	桂城-三山新城	第壹时区	平层	359	30961.3	18034

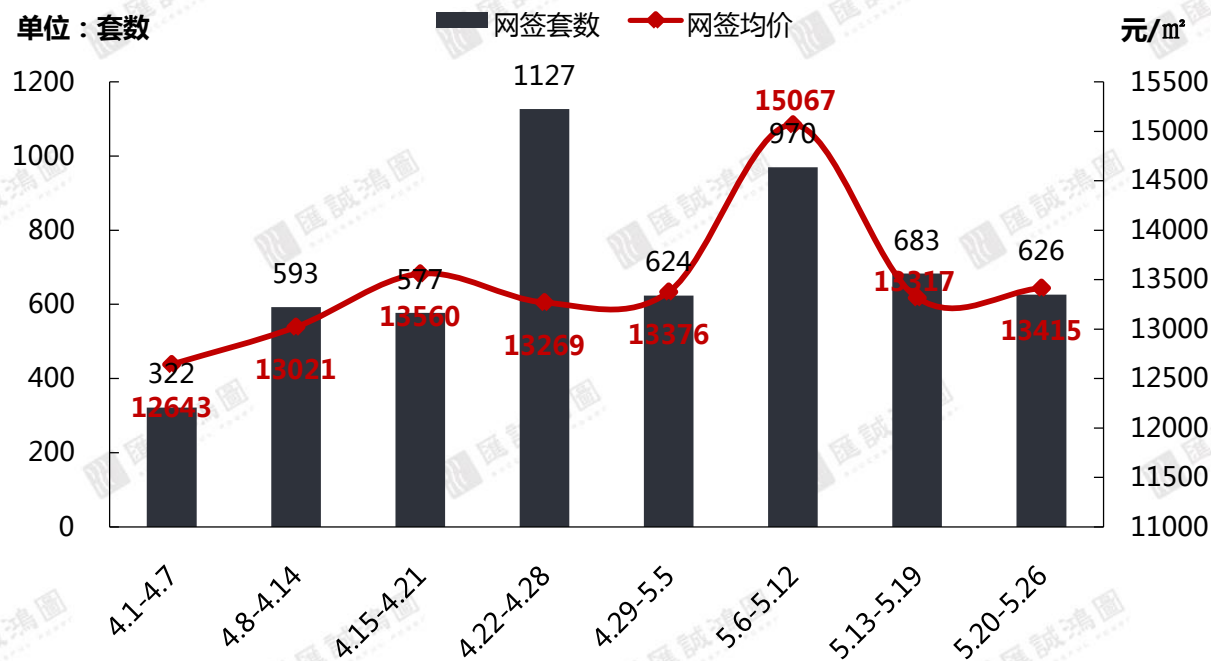
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【公寓成交市场】

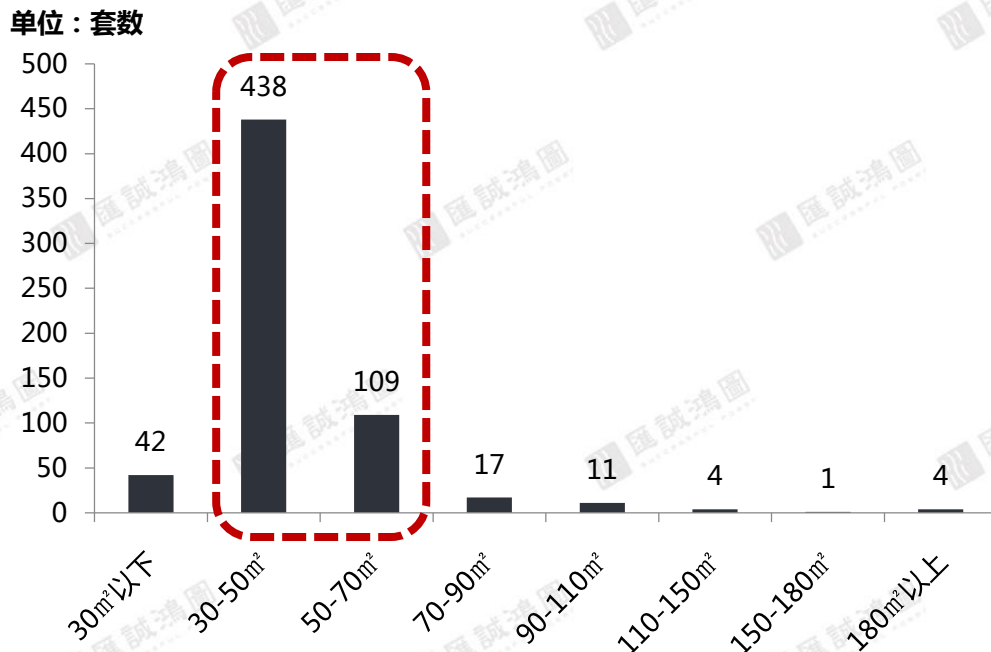
SUCCESSFUL POWER

全市公寓网签量迎来两连降，整体表现量跌价稳，30-70m²面积段占比接近九成

2019年第21周佛山市公寓近期网签走势



2019年第21周佛山市公寓网签面积段分布



	签约套数 (套)	签约面积 (万m ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m ²)
21周	626	2.82	37875.86	13415
环比	-8%	-10%	-9%	+1%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【公寓排行榜&板块对比】

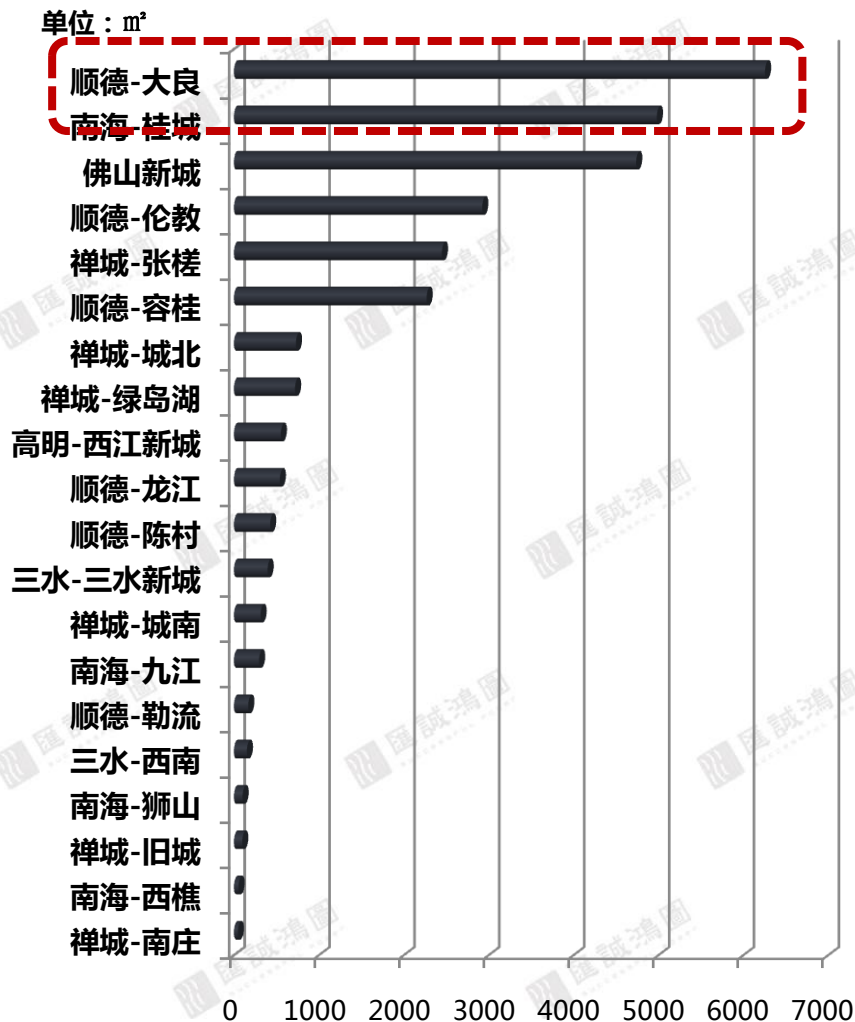
大良、桂城受个盘集中签约拉动板块网签领跑，力合阳光城云谷重夺销量桂冠

第21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 ²)	签约金额 (万元)	签约均价 (元/m ²)
1	顺德-大良	力合阳光城云谷	74	2784.98	3575.73	12839
2	顺德-容桂	碧桂园凤凰湾	60	2232.74	2202.40	9864
3	禅城-张槎	童梦天下	36	1459.61	2113.38	14479
4	禅城-张槎	碧桂园世纪滨江	21	991.2	1353.36	13654
5	顺德-大良	龙光玖龙郡	18	751.87	959.78	12765
6	佛山新城	中国德国港	16	1080.73	1726.63	15977
7	佛山新城	新鸿基珑景	14	527.77	615.94	11671
8	禅城-绿岛湖	绿岛湖壹号	13	720.35	1131.04	15701
9	禅城-城北	敏捷金谷国际	12	647.77	768.17	11859
10	顺德-伦教	顺德汽车产业园	11	598.93	576.69	9629

(注：统计数据不包含万科项目)

第21周佛山市各板块公寓网签面积情况

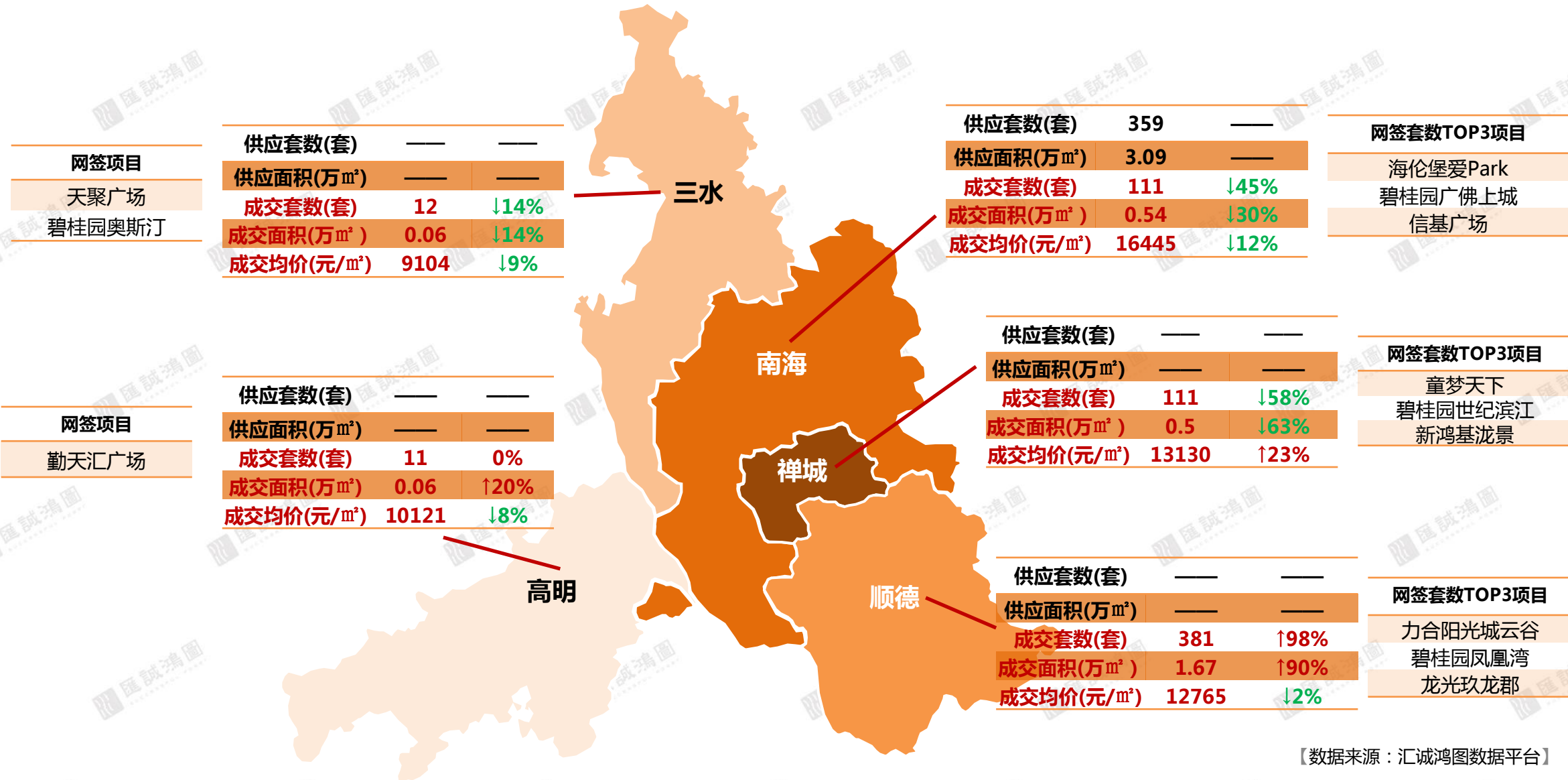


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【公寓区域市场】

SUCCESSFUL POWER

区域成交方面，顺德受多盘网签助力，网签量增幅近一倍；禅城、南海本周网签量持平，但环比均出现较大跌幅；三水、高明网签量持续不足二十套



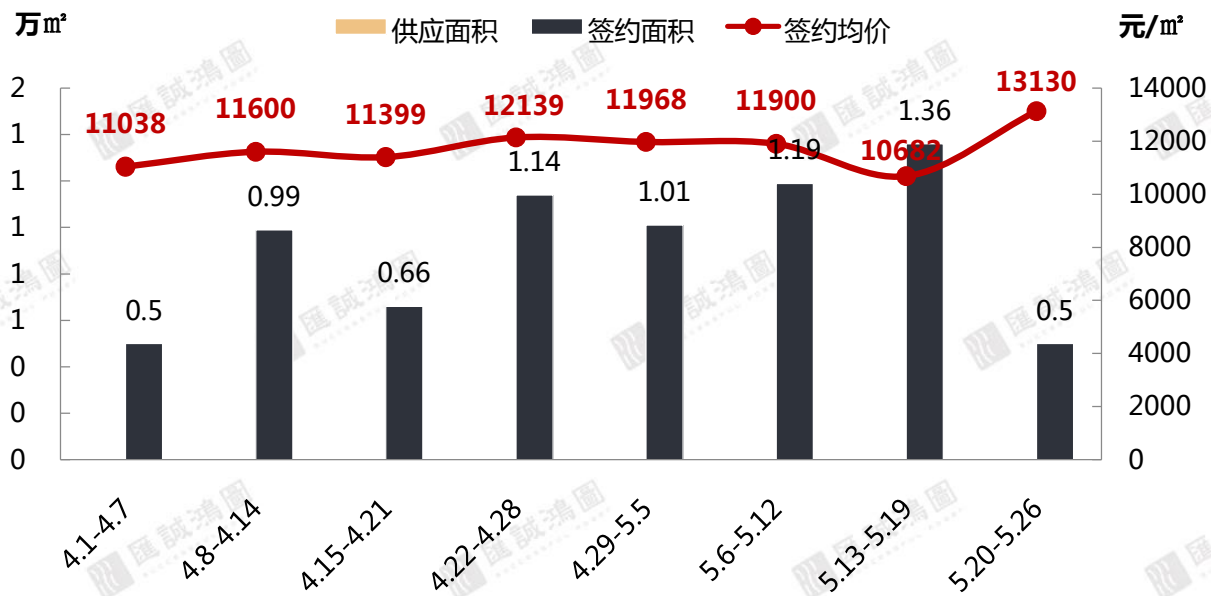
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-禅城区】

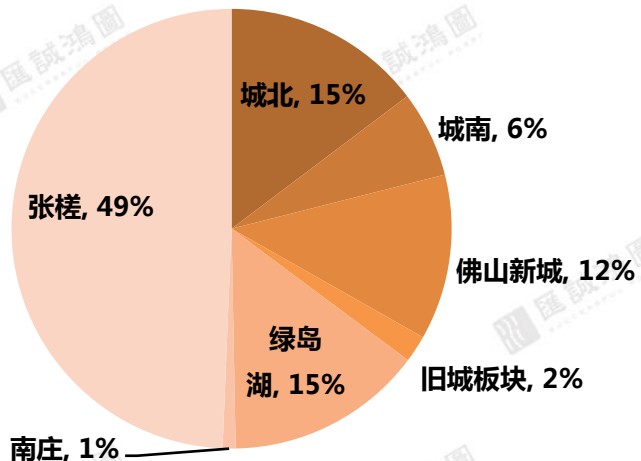
SUCCESSFUL POWER

受益于低价项目网签占比减少，区域均价涨至近期高位，张槎板块网签占比近五成

2019年第21周禅城区近期公寓网签走势



2019年第21周禅城区各板块成交面积占比



第21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	36	1459.61	14479
2	张槎	碧桂园世纪滨江	21	991.2	13654
3	佛山新城	新鸿基珑景	14	527.77	11671
4	绿岛湖	绿岛湖壹号	13	720.35	15701
5	城北	敏捷金谷国际	12	647.77	11859
6	城南	万通国际大厦	6	217.81	8800
7	城南	盈天广场	2	96.63	13535
8	城北	旭辉公元	2	82.88	13319
9	佛山新城	滨海御庭	2	76.59	9996
10	旧城板块	兆阳O立方	1	50.28	19252

(注：统计数据不包含万科项目)

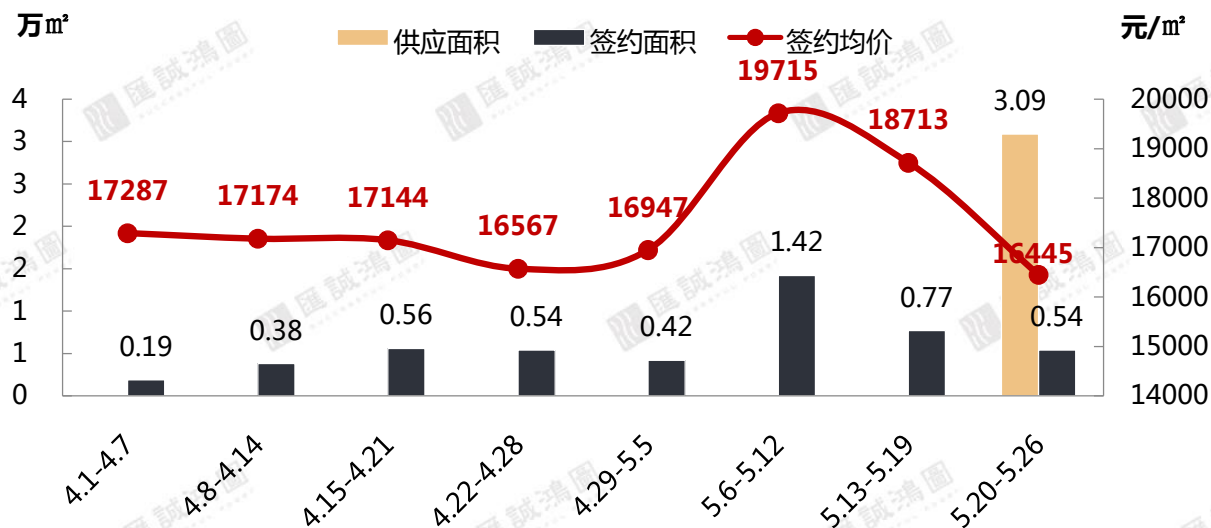
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-南海区】

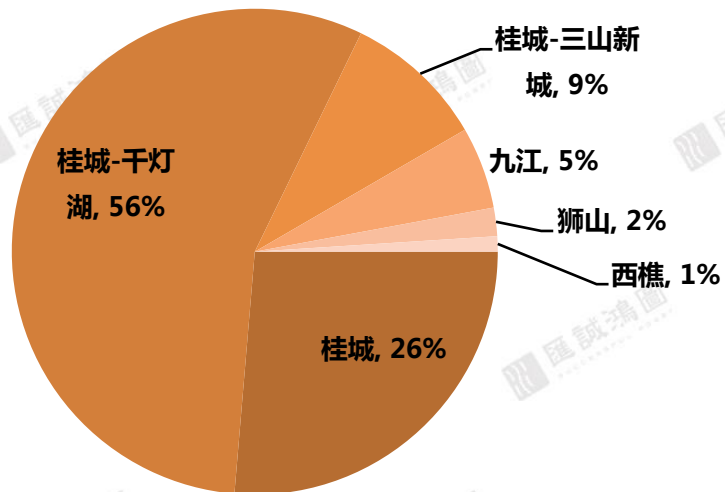
SUCCESSFUL POWER

全区时隔两月迎来逾3万m²补货，区域整体网签量价遭遇两连跌，桂城仍为全区交投主力板块

2019年第21周南海区近期公寓网签走势



2019年第21周南海区各板块成交占比



第21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 (m ²)	签约均价 (元/m ²)
1	桂城	海伦堡爱Park	9	542.29	17737
2	桂城-三山新城	碧桂园广佛上城	8	284.5	19051
3	九江	信基广场	4	262.8	5700
4	桂城-三山新城	第壹时区	3	228.09	19079
5	桂城-干灯湖	德高信中央大道	2	131.91	20148
6	狮山	长华国际商业中心	2	102.92	13691
7	西樵	樵山明珠花园	1	55.37	10416
8	桂城	丽日广场	1	42.92	11883
9	九江	保捷广场	1	34.24	7002

(注：统计数据不包含万科项目)

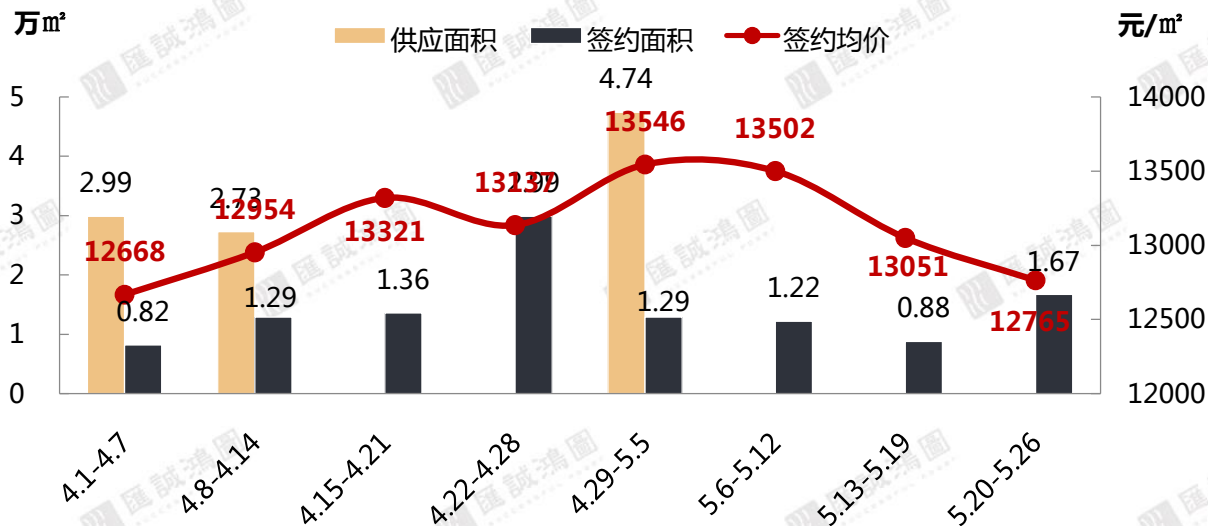
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-顺德区】

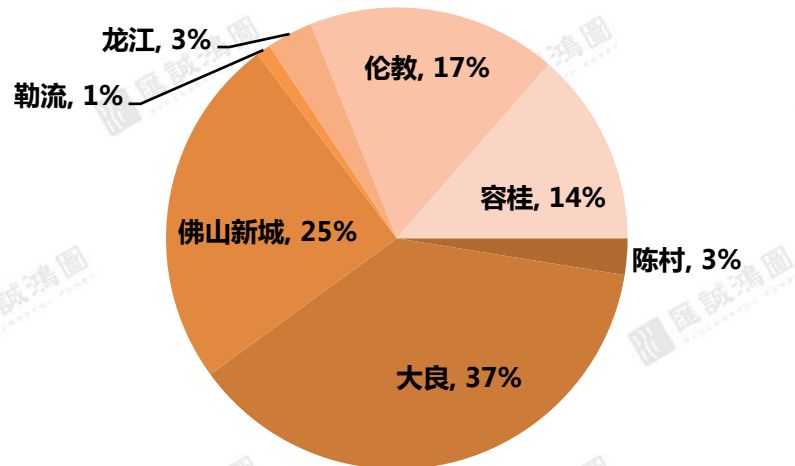
SUCCESSFUL POWER

多盘签约助力区域网签量上行，大良板块网签占比近四成，榜单半数项目签约均价低于万元水平

2019年第21周顺德区近期公寓网签走势



2019年第21周顺德区各板块成交占比



第21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	74	2784.98	12839
2	容桂	碧桂园凤凰湾	60	2232.74	9864
3	大良	龙光玖龙郡	18	751.87	12765
4	佛山新城	中国德国港	16	1080.73	15977
5	伦教	顺德汽车产业园	11	598.93	9629
6	大良	华侨城蓝岸公寓	10	582.47	18892
7	佛山新城	依云国际财富中心	8	498.3019	9613
8	大良	Poly The Face	8	331.04	14264
9	龙江	嘉信龙成大厦	5	255.06	7375
10	龙江	利保米兰公馆	5	218.39	8995

(注：统计数据不包含万科项目)

【数据来源：汇城鸿图数据平台】

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

- 市场本周维持零新增态势，碧桂园广佛上城备案价获公示；
- 市场交投难以提振，仅禅城网签勉强达到双位数

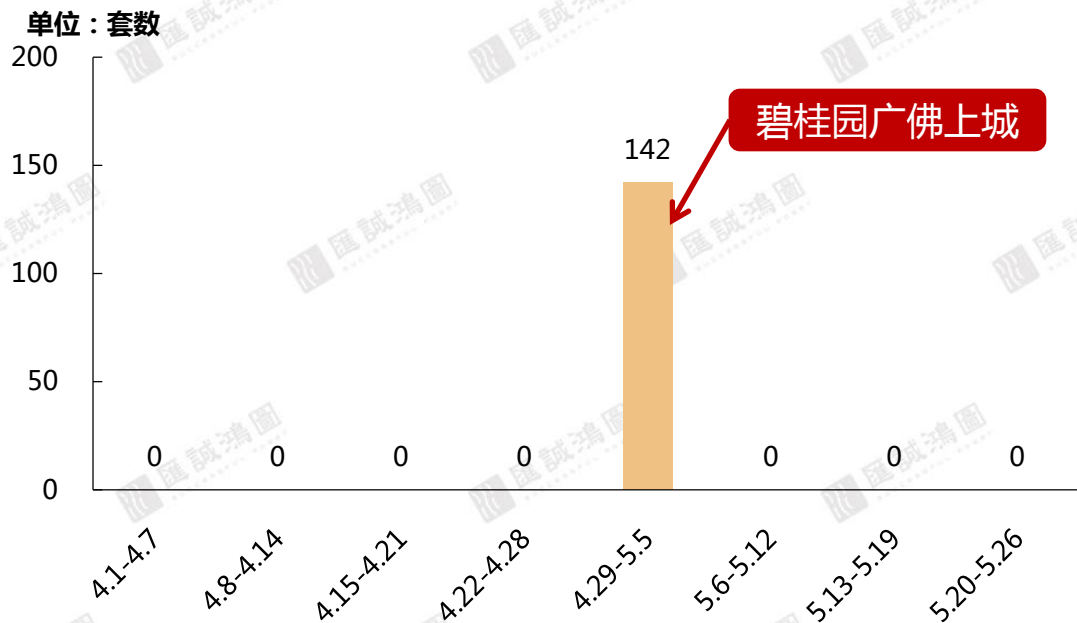
商铺市场

【写字楼供应市场】

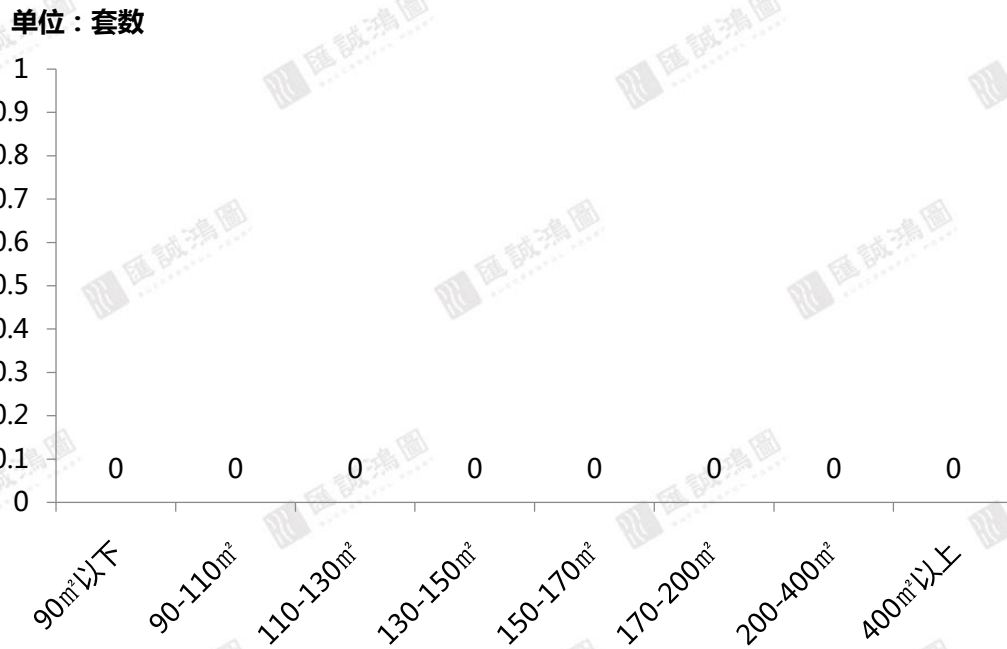
SUCCESSFUL POWER

市场暂未获得新货补充，碧桂园广佛上城备案价披露，整体均价为10208元/m²

2019年第21周佛山市写字楼近期供应走势



2019年第21周佛山市写字楼供应面积段分布



第21周佛山市写字楼供应情况

	供应项目个数 (个)	供应套数 (套)	供应面积 (万m ²)
第21周	—	—	—
环比	—	—	—

第21周佛山市写字楼项目供应情况

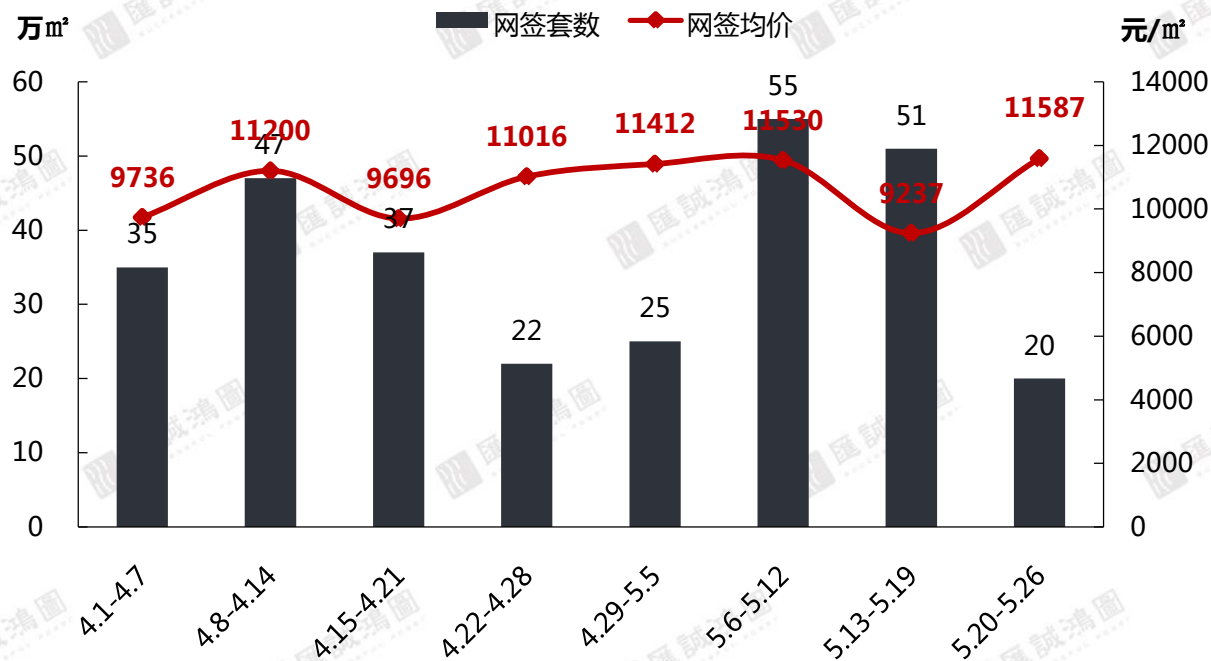
区域	板块	项目名称	供应套数	供应面积
—	—	—	—	—

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【写字楼成交市场】

全市交投表现低迷，网签量环比下滑逾六成，各盘均为零星网签，财富金鸿大厦持续上榜

2019年第21周佛山市写字楼近期成交走势



第21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 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	禅城-城南	财富金鸿大厦	7	357	11273
2	顺德-大良	顺德新能源汽车小镇	3	408.14	10713
3	顺德-陈村	金铝花园	3	271.75	9500
4	南海-桂城	依云置地中心	3	235.43	15945
5	禅城-绿岛湖	兴发盛世	2	244.32	11094
6	南海-桂城	嘉邦国金中心	1	151.65	11200
7	禅城-季华路沿线	禅城绿地金融中心	1	136.33	12974

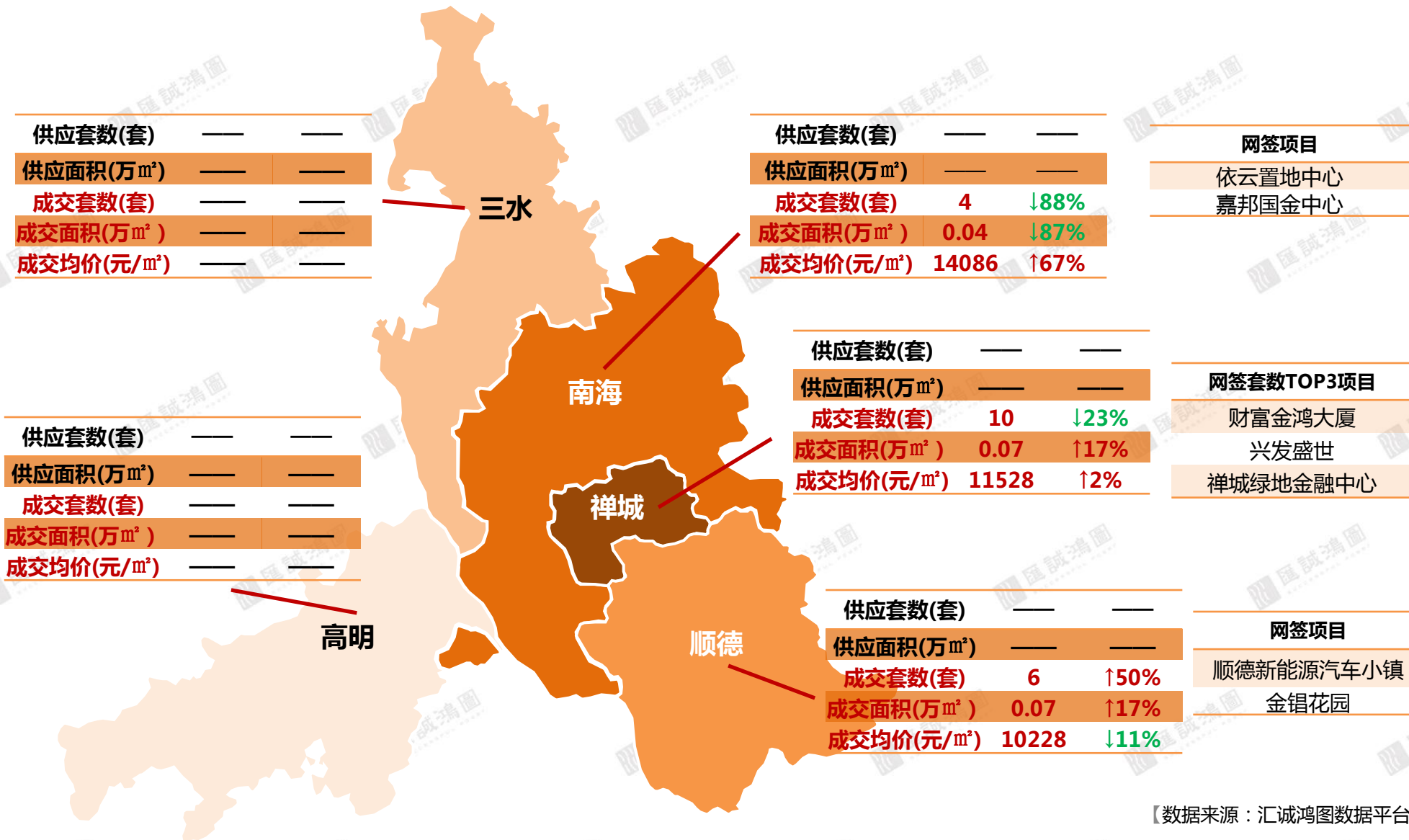
(注：统计数据不包含万科项目)

	成交套数 (套)	成交面积 (万m²)	成交金额 (万元)	成交均价 (元/m²)
21周	20	0.18	2091.02	11587
环比	-61%	-57%	-46%	+25%

【写字楼区域市场】

SUCCESSFUL POWER

缺乏大宗交易支撑，本周各区网签量均较为惨淡，仅禅城网签量达到两位数，南海、顺德均只有两盘获得少量网签



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

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

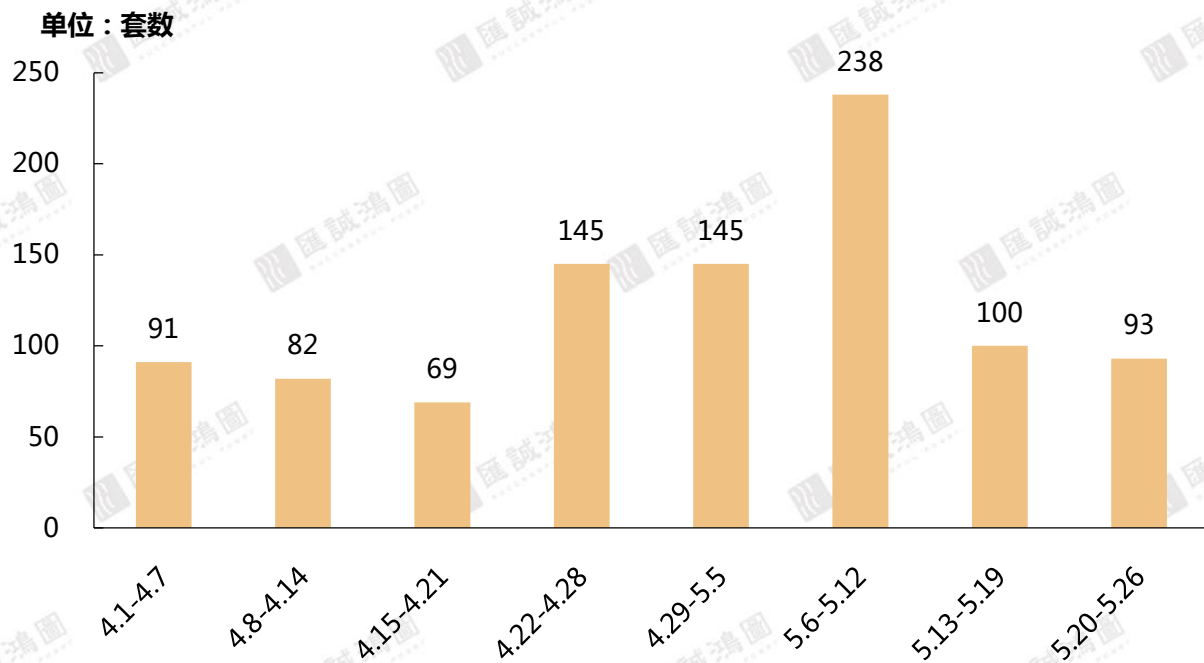
- 南海、三水支撑商铺供应维稳；伦教单盘助力全市网签上行；
- 各区网签均价均呈下跌态势，顺德汽车产业园持续获批量网签

【商铺供应市场】

SUCCESSFUL POWER

本周商铺供货量相对维稳，南海两盘领衔，第壹时区供应逾0.4万m²居首

2019年第21周佛山市商铺近期供应走势



第21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 ²)
1	南海-桂城	第壹时区	31	4155.73
2	南海-西樵	恒大御湖湾	24	961.2
3	三水-大塘	景秀南湾公馆	20	1355.84
4	顺德-大良	中洲府	14	588.98
5	三水-三水新城	远洋华远天骄	4	452.9

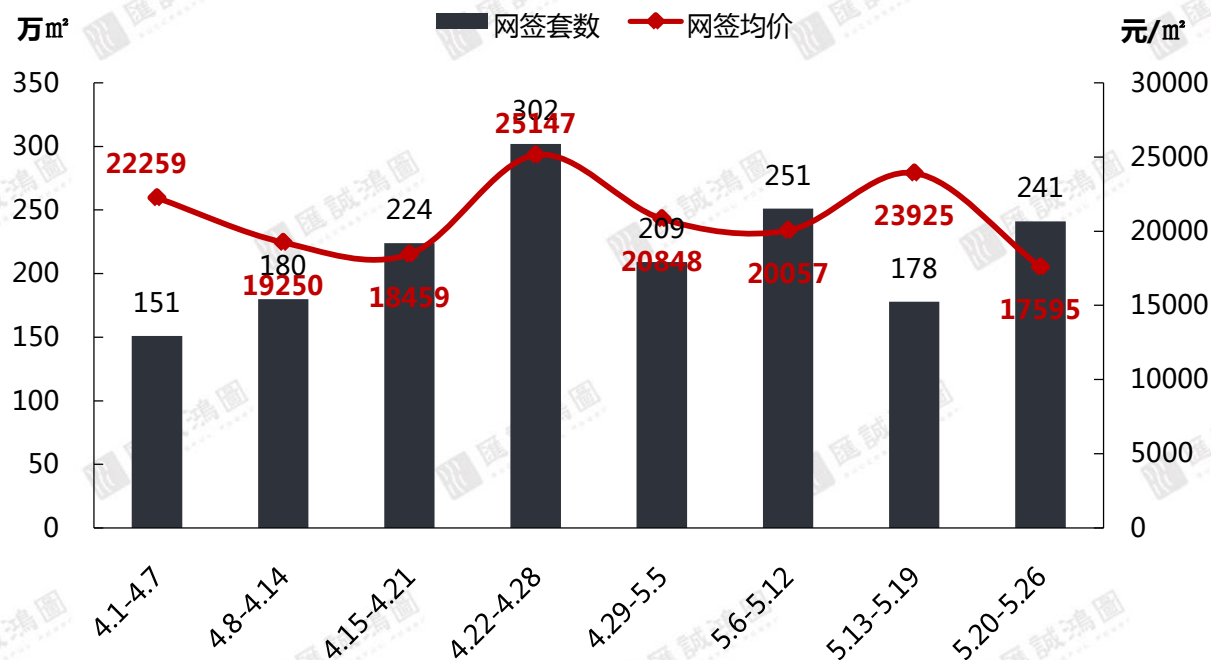
(注：统计数据不包含万科项目)

	供应项目个数 (个)	供应套数 (套)	供应面积 (万m ²)
21周	5	93	0.75
环比	-28%	-7%	-20%

【商铺成交市场】

商铺本周网签表现量升价跌，顺德汽车产业园获得超过2千m²的大面积网签，连续两周高居榜首

2019年第21周佛山市商铺近期网签走势



	签约套数 (套)	签约面积 (万m ²)	签约面积 (万元)	签约均价 (元/m ²)
21周	241	1.43	25077.48	17595
环比	+35%	+61%	+18%	-26%

第21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-伦教	顺德汽车产业园	73	2535.88	13238
2	三水-三水新城	雅居乐雅湖半岛	17	1155.41	14800
3	高明-杨和	欧浦花城	15	1294.48	—
4	禅城-城南	世博嘉园	12	196.41	27183
5	顺德-龙江	恒大龙江翡翠	9	992.42	16280
6	禅城-旧城	兆阳O立方	7	506.47	40836
7	禅城-旧城	富力广场	6	310.31	37698
8	顺德-容桂	恒福容悦园	5	173.84	32925
9	三水-西南	富港汇广场 (三水冠军城)	4	255.34	26776
10	佛山新城	沿海馨庭	4	171.21	35225

(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，南海、三水两区领衔；区域成交方面，顺德汽车产业园签约放量助力顺德网签大幅领跑，其余四区网签量相当，而五区均价全面下跌一举拉低全市均价

网签套数TOP3项目

雅居乐雅湖半岛
富港汇广场（三水冠军城）
中南远洋漫悦湾

供应套数(套)	24	↓41%
供应面积(万m ²)	0.18	↓14%
成交套数(套)	35	↑119%
成交面积(万m ²)	0.22	↑144%
成交均价(元/m ²)	17071	↓20%

三水

供应套数(套)	55	—
供应面积(万m ²)	0.51	—
成交套数(套)	34	↓26%
成交面积(万m ²)	0.2	↓20%
成交均价(元/m ²)	20670	↓24%

网签套数TOP3项目

金莎华府
奥园冠军城
欧浦指日美景花园

网签套数TOP3项目

欧浦花城
瑞日天下花园
沧江水岸花园

供应套数(套)	0	—
供应面积(万m ²)	0	—
成交套数(套)	21	↓25%
成交面积(万m ²)	0.19	↓5%
成交均价(元/m ²)	8799	↓35%

南海

供应套数(套)	0	↓100%
供应面积(万m ²)	0	↓100%
成交套数(套)	39	↑95%
成交面积(万m ²)	0.17	↑240%
成交均价(元/m ²)	32217	↓16%

网签套数TOP3项目

世博嘉园
兆阳O立方
富力广场

禅城

高明

顺德

供应套数(套)	14	↓70%
供应面积(万m ²)	0.06	↓91%
成交套数(套)	112	↑65%
成交面积(万m ²)	0.64	↑113%
成交均价(元/m ²)	15548	↓41%

网签套数TOP3项目

顺德汽车产业园
恒大龙江翡翠
恒福容悦园

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

结语

第21周市场总结

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

第21周，供应方面，第壹时区推出平层单位补货公寓市场，南海、三水各两盘支撑商铺供应量维稳；

第21周，成交方面，公寓市场：本周全市交投主战场转移至顺德，大良单盘表现活跃助力板块领跑，走量项目仍是市场主力；写字楼市场：全市供货预期低迷，碧桂园广佛上城披露备案价，各区网签表现惨淡；商铺市场：各区网签均价皆有下跌，顺德持续成为交投主场，伦敦顺德汽车产业园以价换量表现抢眼。

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