


第18周佛山市商业周报

 匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

—写字楼市场终破供应荒 商业整体成交量价齐跌

一、市场资讯

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



市场资讯

- ▶天河智慧城商圈首座购物中心--天河万科广场于5月1日正式开业
- ▶华南最大永旺梦乐城预计2020年开业；华润置地赤河广场于4月30日开业

公寓市场

写字楼市场

商铺市场

▶天河万科广场5月1日正式开业 七种业态组合正式集结完毕

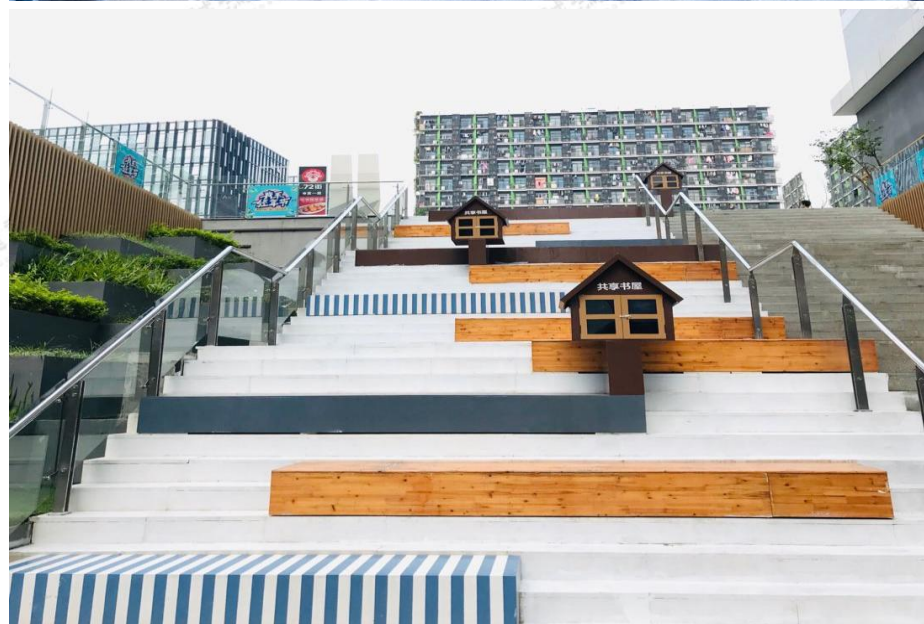
2018年12月30日，广州万科商首座区域型购物中心——天河万科广场试营业。自此，天河智慧城商圈有了第一座购物中心。2019年5月1日，天河万科广场宣告正式开业。

与4个月前相比，此时的天河万科广场最大变化在于：B1层开放营业。结合项目定位“轻年社交引力场”，天河万科广场B1层定位为“轻活圈”，引入了华见SUPER VALUES生鲜食品会员折扣超市、一年四季24小时智能游泳健身、太二酸菜鱼、大师兄陕西面馆、汉泰丰、KK馆、西遇、War Flight无人机体验馆等约24个品牌，涵盖零售、餐饮、休闲体验、生活配套等业态。

至此，天河万科广场的7块“拼图”也正式集结，分别为——L9-L6层，星空塾；L5层，聚乐汇；L4层，态度街；L3层，动静里；L2层，新知派；L1层，颜值馆；B1层，轻活圈。

天河万科广场位处天河智慧城片区（华观路与高唐路的交界口），周边聚集65所高校科研院所，以及网易新总部、中国移动南方基地等2500多家知名企业，核心客群的主要特征是“年轻、有独特个性、社交达人、希望找到志趣相投的圈子”。

天河万科广场将在五一小长假期间，举办首届原创IP节日“我系轻年节”，以“拉阔音乐会”、“Art Pets宠物艺术公益市集”、“香蕉栋笃笑之夜”、“中国好声音广州赛区海选”等核心活动。





➤永旺梦乐城·名古汇落户广州增城，华南最大永旺梦乐城2020年开业

据了解，经过3年的建设，华南地区面积最大的永旺梦乐城旗舰店将于2020年开业，该项目是广州增城高端商业综合体“永旺梦乐城·名古汇”的一期项目，占地面积约14万m²，总建筑面积约22万m²。

永旺梦乐城·名古汇项目位于广州市增城区香山大道西侧、创新大道北侧，占地面积约22万m²，总建筑面积约87万m²，于2017年10月底动工开建。项目将以大型综合百货超市永旺为主力店，设有各式专卖店、餐饮、大型影院、娱乐中心等多种多样的业态，打造融合文化、娱乐、休闲、展览、购物、餐饮的国际大型体验商业集群。

值得注意的是，该项目距离新塘万达广场直线距离仅1公里、距离凯达尔枢纽国际广场直线距离3.5公里、距离敏捷星悦国际直线距离仅为2.5公里。这也意味着，永旺梦乐城开业后或将面临激烈的商业竞争。

➤华润置地深汕特别合作区首个项目—赤河广场4月30日开业

4月30日，华润置地在深汕特别合作区打造的首个商业综合体项目赤河广场正式开业。

据了解，赤河广场为华润赤河生态休闲公园项目的一期，位于深汕特别合作区最大的河流—赤石河的东岸。涵盖餐饮服务、生活零售卖场、电影院、电玩城等多种业态，目前已进驻的品牌有麦当劳、万象影城、星际传奇、驹鲍私房菜餐厅、太平洋咖啡、华润万家超市、林场饭店。

据悉，华润赤河生态休闲公园项目由华润置地华南大区投资兴建，占地约为32万平方米，旨在打造为合作区的“城市生态休闲会客厅”。其中一期工程由商业街（即已开业的赤河广场）及赤石河旁的滨水公园两部分组成。赤河广场将成为集美食荟萃、休闲娱乐、生活配套于一体的场景式互动空间。滨水公园内则规划建设了天然氧吧绿道、浪漫草海自然休闲区。二期将规划建设体育公园、山体公园、耕雨农场、精品民宿等工程，进一步满足亲子互动、青年娱乐、老人休闲等各类人群的需求。

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

- 顺德新能源汽车小镇批量补货市场；
全市成交呈量跌价稳
- 张槎、大良板块五一网签表现突出，
近期持续成交投主战场

写字楼市场

商铺市场

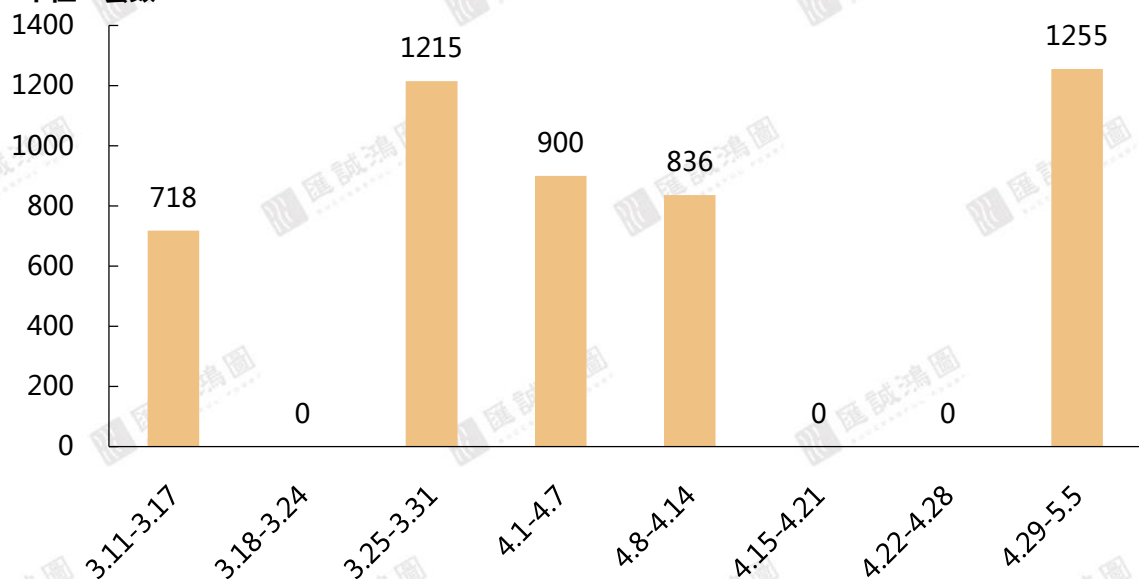
【公寓供应市场】

SUCCESSFUL POWER

顺德新能源汽车小镇于五一期间开放建面约37-54m²的创意空间样板房，预计将在5月中开卖

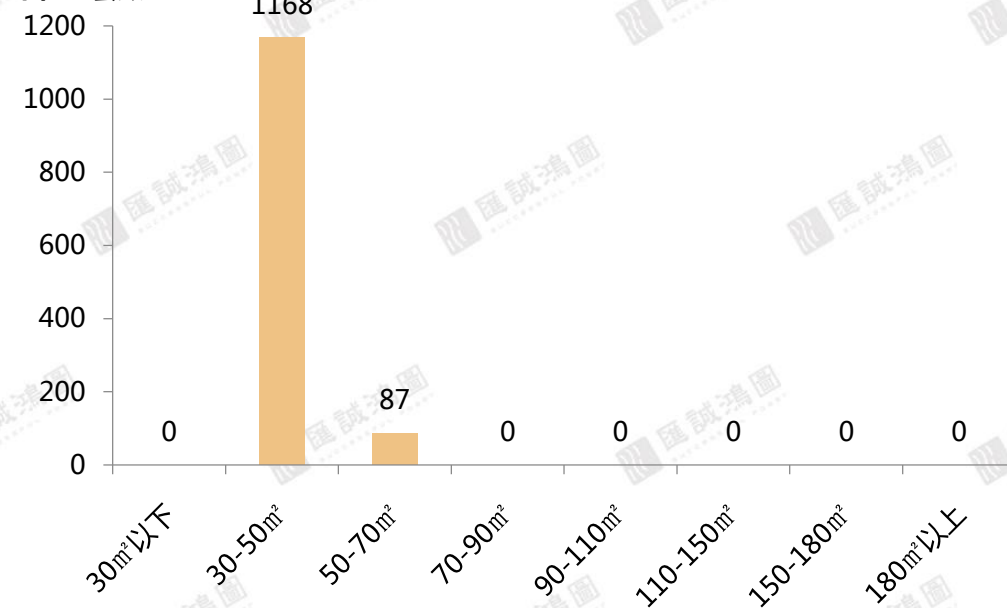
2019年第18周佛山市公寓近期供应走势

单位：套数



2019年第18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18周	2	1255	4.82
------	---	------	------

环比



第18周佛山市公寓供应情况

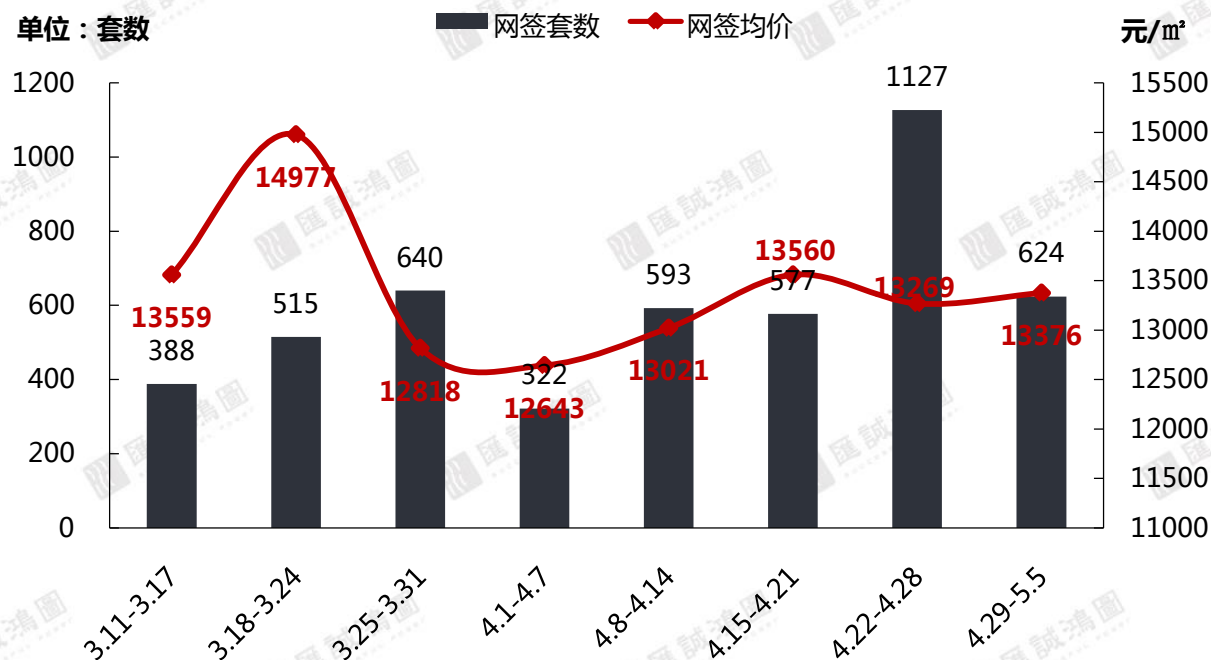
区域	板块	项目名称	产品类型	供应套数	供应面积 (m ²)
顺德	大良	顺德新能源汽车小镇	LOFT&平层	1239	47392.22
高明	荷城	祥福家园	平层	16	799.71

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

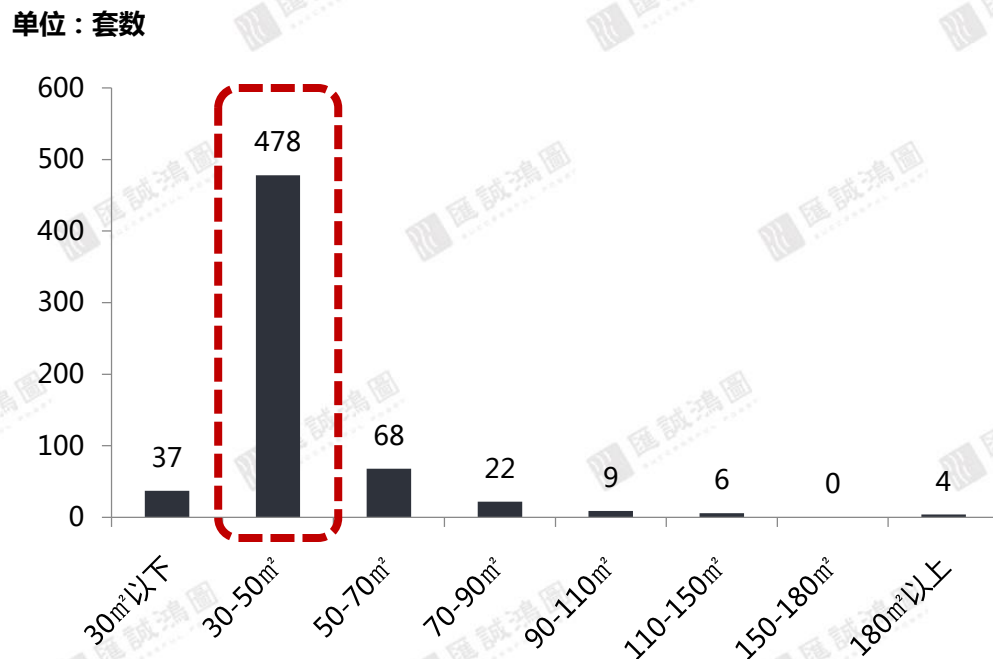
【公寓成交市场】

恰逢五一假期，全市公寓市场呈现量跌价稳，30-50m²面积段占比77%，较上周增加14个百分点

2019年第18周佛山市公寓近期网签走势



2019年第18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)
18周	624	2.78	37251.36	13376
环比	-45%	-41%	-40%	+1%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【公寓排行榜&板块对比】

SUCCESSFUL POWER

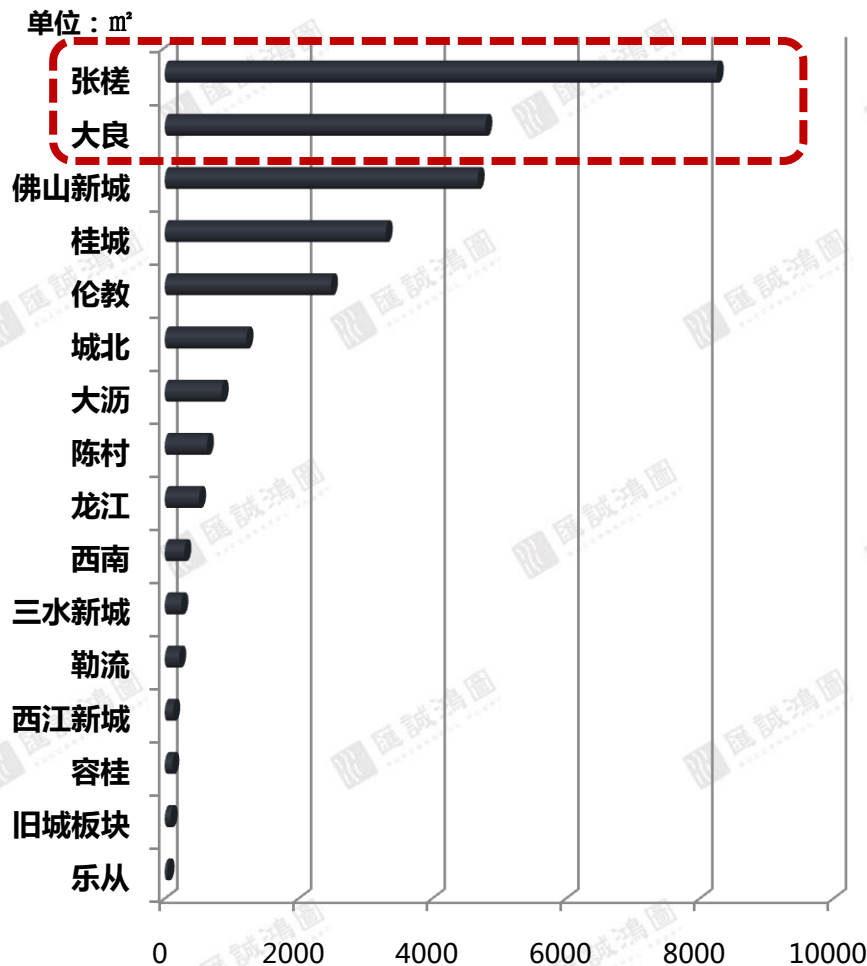
张槎三盘齐发力，助力板块网签大幅领跑，童梦广场位列榜单首位

第18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	签约金额(万元)	签约均价
1	禅城-张槎	童梦天下	79	3220.97	4916.68	15265
2	禅城-张槎	绿地未来城	60	3152.74	3033.48	9622
3	南海-桂城	碧桂园广佛上城	45	1497.93	2679.97	17891
4	禅城-张槎	碧桂园世纪滨江	35	1880.95	2828.14	15036
5	顺德-大良	力合阳光城云谷	34	1328.66	1790.54	13476
6	顺德-大良	Poly The Face	25	991.88	1497.92	15102
7	禅城-城北	敏捷金谷国际	21	1076.5	1152.49	10706
8	禅城-佛山新城	新鸿基珑景	15	565.61	701.36	12400
9	南海-大沥	西关九里	14	850.98	1430.19	16806
10	顺德-陈村	藏珑华府	14	558.36	696.79	12479

(注：统计数据不包含万科项目)

第18周佛山市各板块公寓网签面积情况

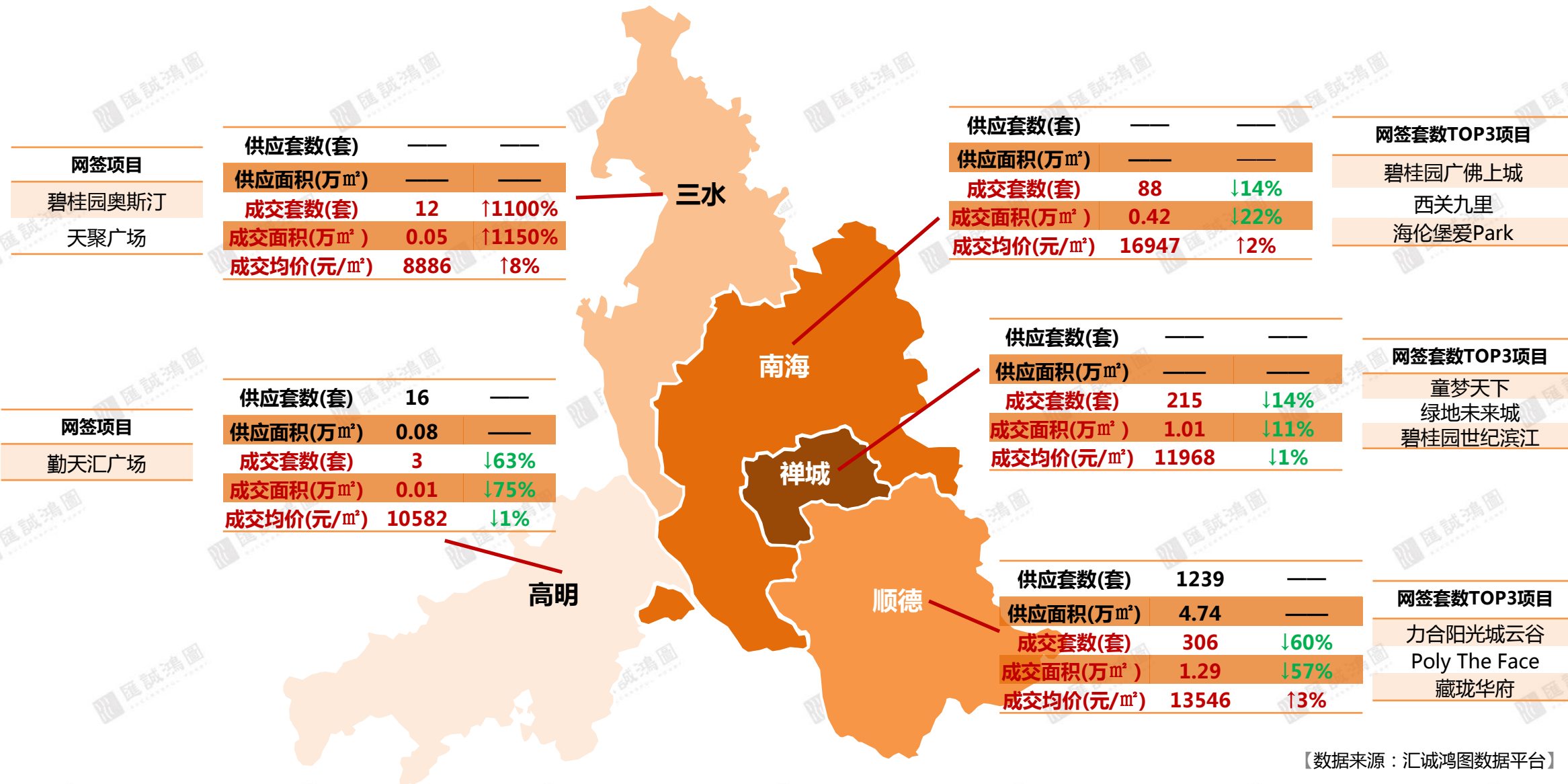


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【公寓区域市场】

SUCCESSFUL POWER

禅南顺三区网签量均有不同程度下滑，均价则都保持相对稳定；三水、高明市场整体活跃度较低，均只获得少量网签



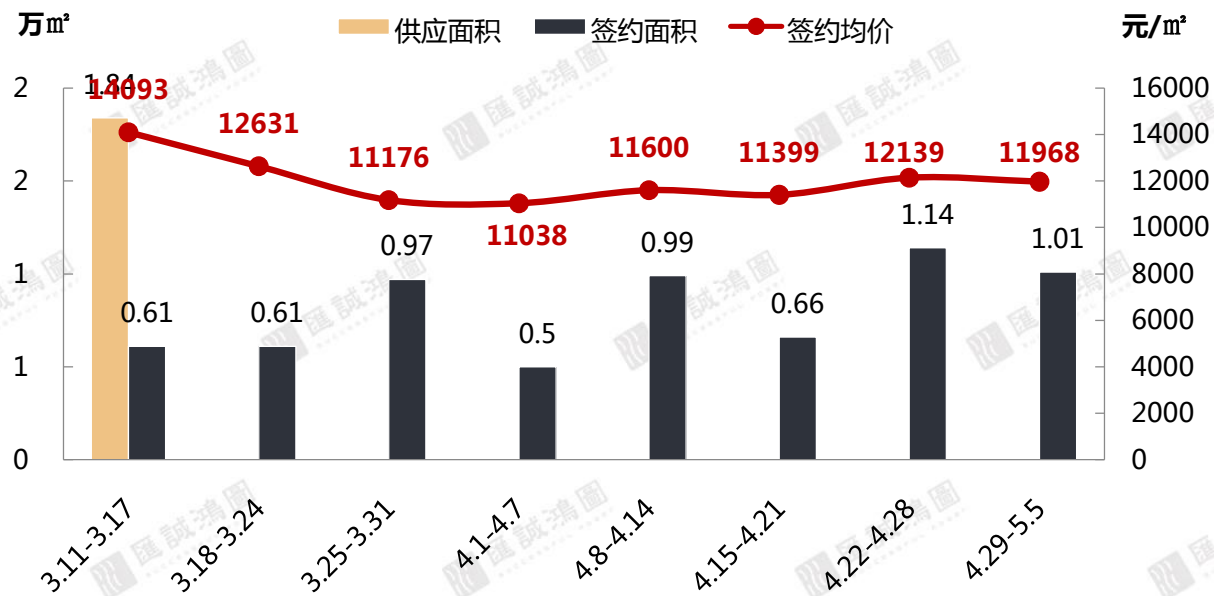
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【区域成交市场-禅城区】

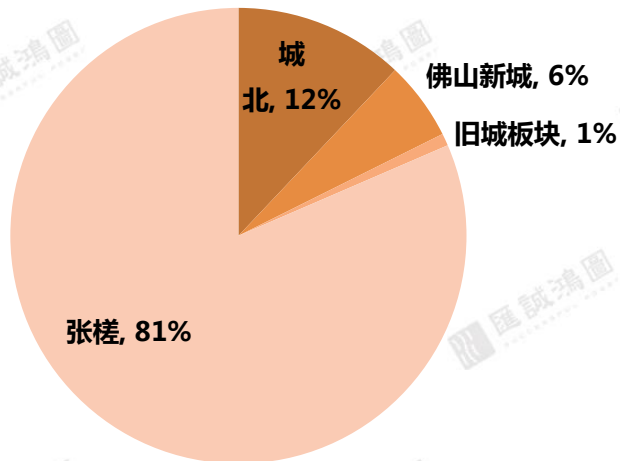
SUCCESSFUL POWER

张槎三盘三足鼎立，助力板块网签占比超八成，童梦天下蝉联榜首

2019年第18周禅城区近期公寓网签走势



2019年第18周禅城区各板块成交面积占比



第18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	签约均价
1	张槎	童梦天下	79	3220.97	15265
2	张槎	绿地未来城	60	3152.74	9622
3	张槎	碧桂园世纪滨江	35	1880.95	15036
4	城北	敏捷金谷国际	21	1076.5	10706
5	佛山新城	新鸿基珑景	15	565.61	12400
6	城北	旭辉公元	3	144.68	12770
7	旧城板块	兆阳O立方	1	52.77	19803
8	旧城板块	时代云图	1	35.03	16208

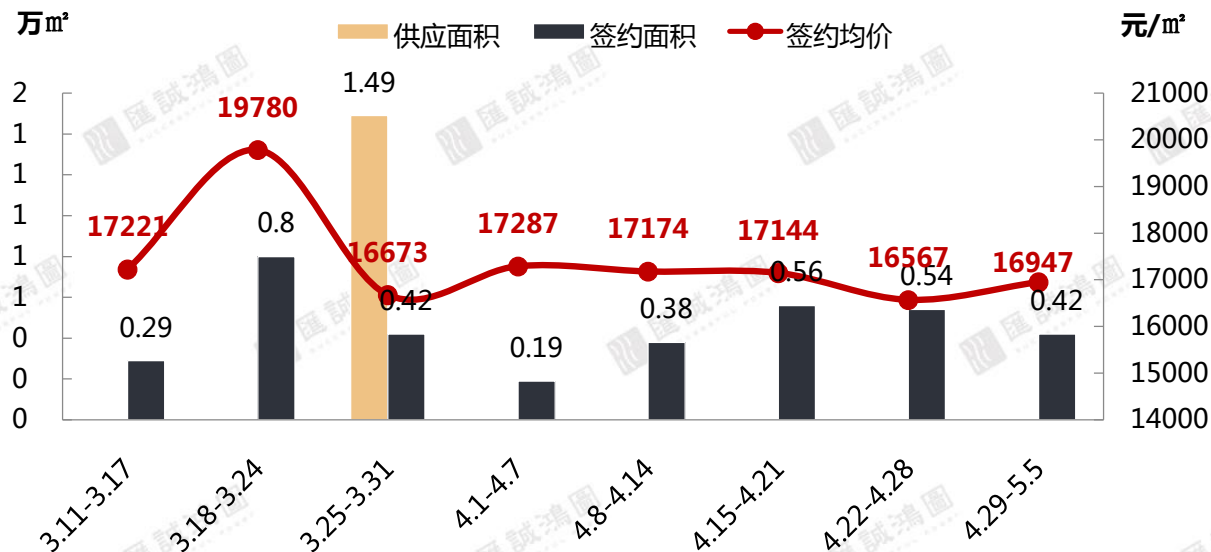
(注：统计数据不包含万科项目)

【区域成交市场-南海区】

SUCCESSFUL POWER

南海仅两盘网签达两位数，碧桂园广佛上城支撑桂城板块成交

2019年第18周南海区近期公寓网签走势

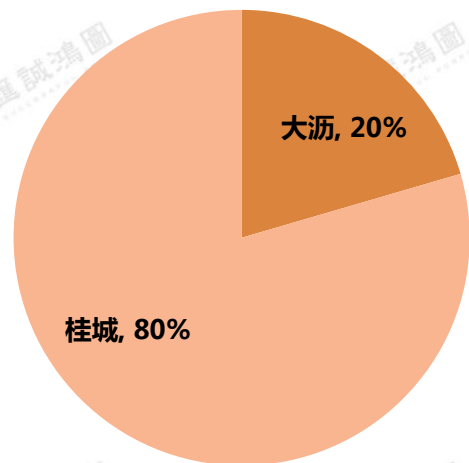


第18周南海区网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数	签约面积	签约均价
1	桂城	碧桂园广佛上城	45	1497.93	17891
2	大沥	西关九里	14	850.98	16806
3	桂城	海伦堡爱Park	6	348.3	17212
4	桂城	第壹时区	1	58.37	16060

(注：统计数据不包含万科项目)

2019年第18周南海区各板块成交占比

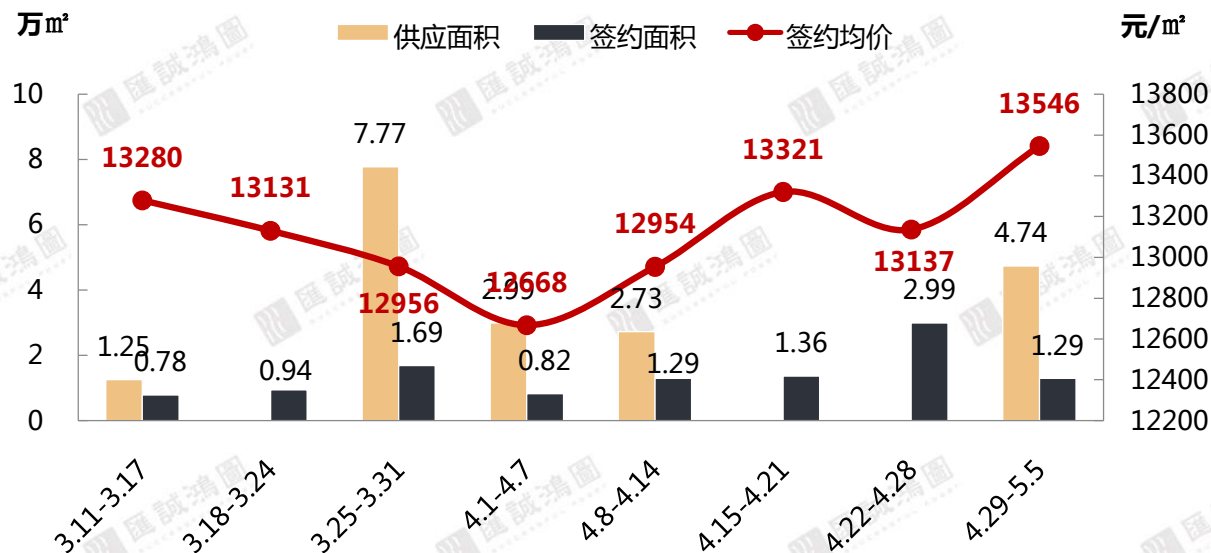


【区域成交市场-顺德区】

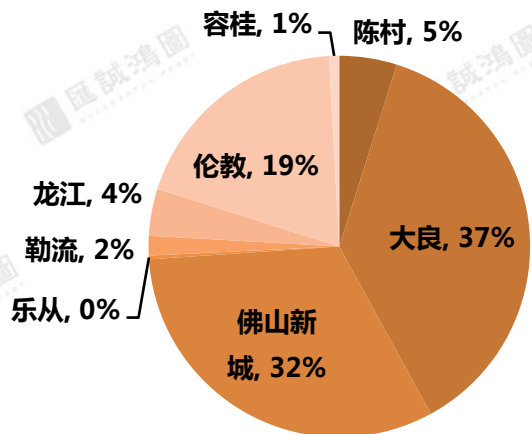
SUCCESSFUL POWER

顺德时隔两周再迎补货，大良项目持续霸榜，力合阳光城云谷居首

2019年第18周顺德区近期公寓网签走势



2019年第18周顺德区各板块成交占比



第18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	签约均价
1	大良	力合阳光城云谷	34	1328.66	13476
2	大良	Poly The Face	25	991.88	15102
3	陈村	藏珑华府	14	558.36	12479
4	大良	海珀名轩	10	455.8	14724
5	大良	龙光玖龙郡	9	378.39	12576
6	龙江	利保米兰公馆	6	249.08	10350
7	勒流	碧桂园云空间	6	214.6	11932
8	龙江	中汇嘉园	4	263.07	6000
9	大良	华侨城蓝岸公寓	3	158.14	18807
10	伦教	顺德汽车产业园	2	111.04	11242

(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

- 碧桂园广佛上城结束市场供应荒
- 市场整体交投仍较低迷，禅城本周网签上双领跑

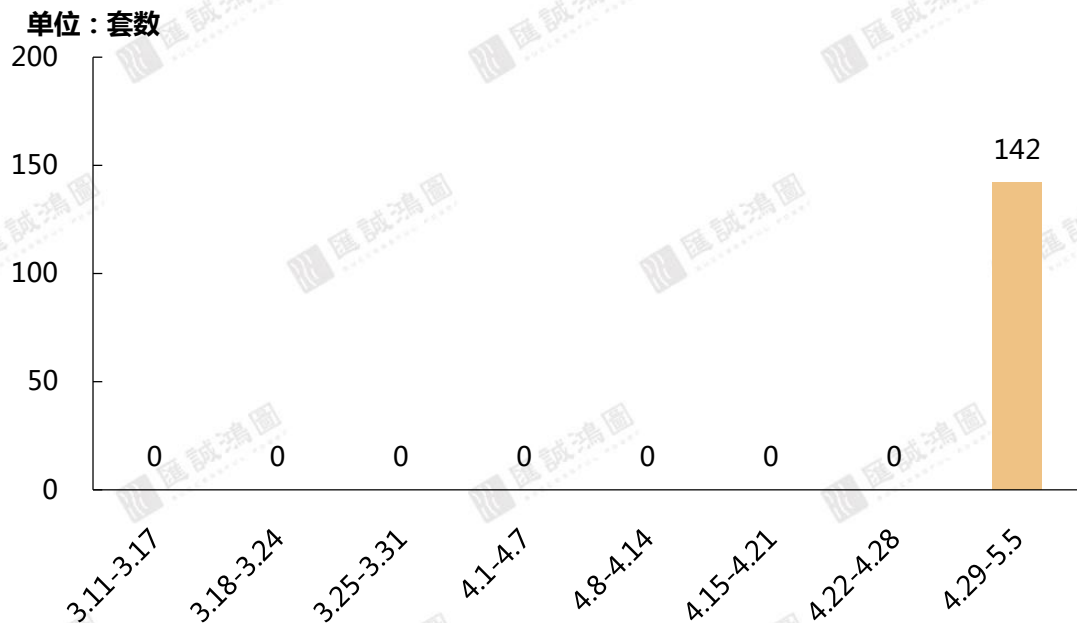
商铺市场

【写字楼供应市场】

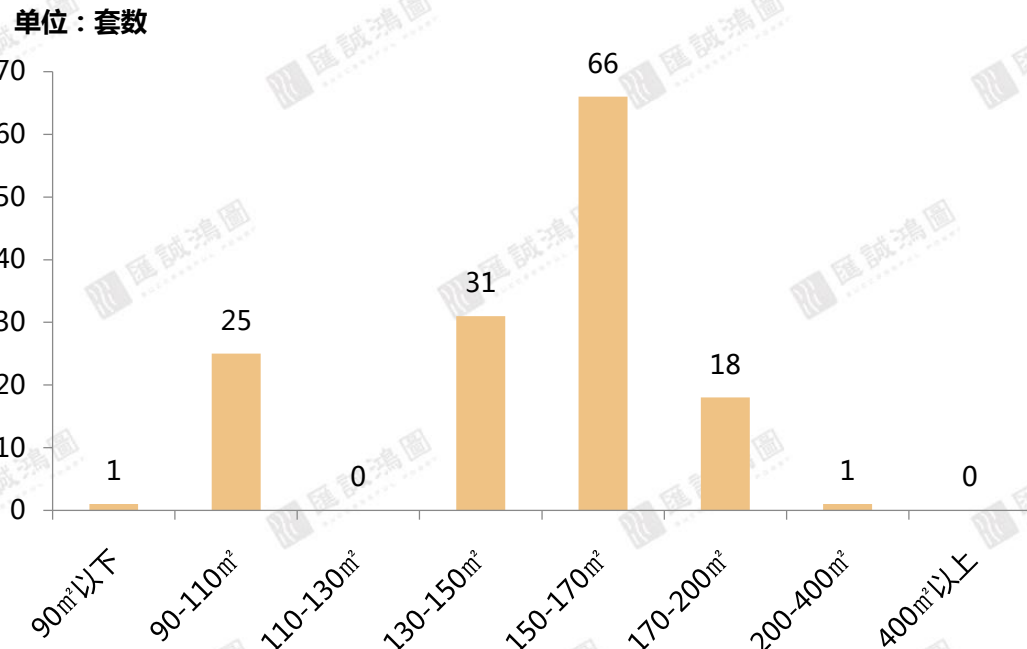
SUCCESSFUL POWER

市场打破供应荒，碧桂园广佛上城将推写字楼新品，4.1米层高，4梯11户设计，面积主打106-157m²

2019年第18周佛山市写字楼近期供应走势



2019年第18周佛山市写字楼供应面积段分布



第18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18周	1	142	2.09
环比	—	—	—

第18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
南海	桂城	碧桂园广佛上城	142	20864

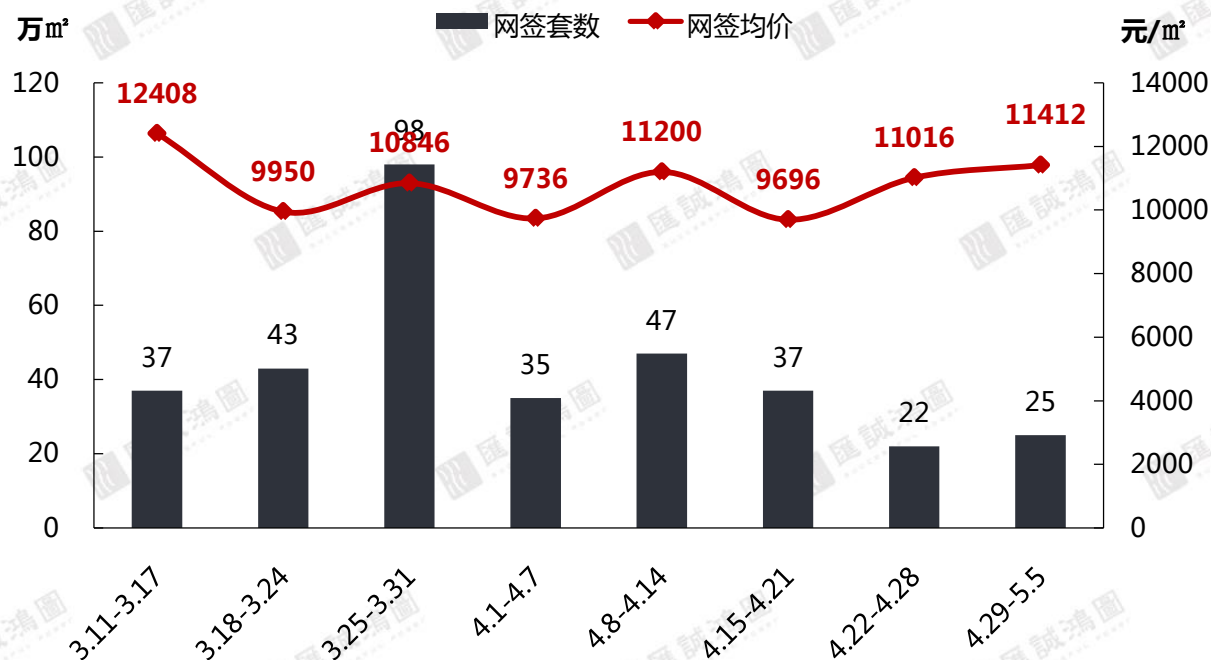
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【写字楼成交市场】

SUCCESSFUL POWER

全市交投仍处低位运行，禅城绿地金融中心成榜单唯一网签上双项目

2019年第18周佛山市写字楼近期成交走势



第18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	成交均价
1	禅城	禅城绿地金融中心	13	1893.42	12316
2	顺德	顺德新能源汽车小镇	5	727.74	10318
3	南海	方舟建筑产业中心	2	359.43	7975
4	禅城	财富金鸿大厦	2	67.02	11040
5	顺德	欧雅典大厦	1	260.32	11436
6	南海	瀚蓝广场	1	108.59	14819

(注：统计数据不包含万科项目)

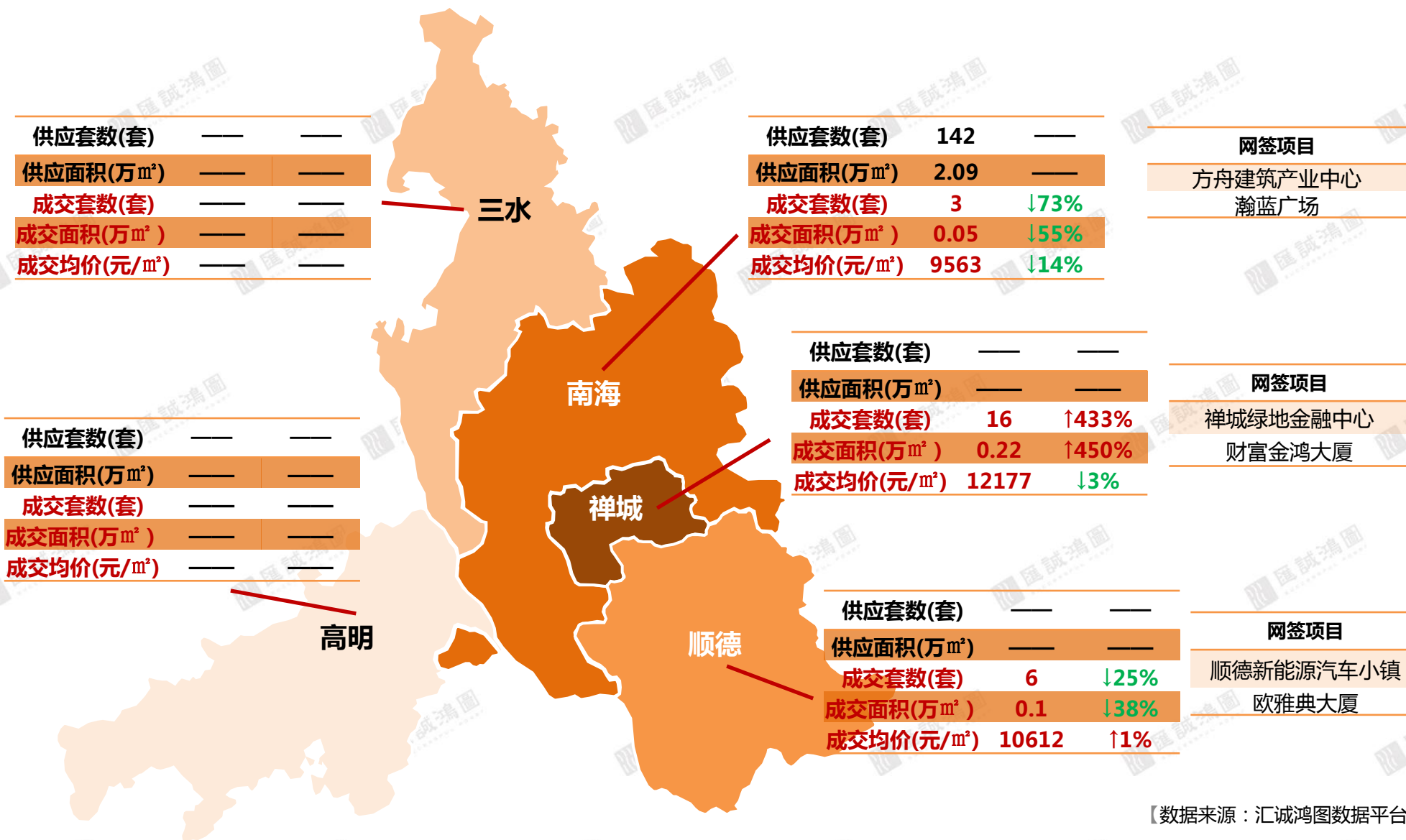
	成交套数 (套)	成交面积 (万m²)	成交金额 (万元)	成交均价 (元/m²)
18周	25	0.36	4128.17	11412
环比	+14%	+16%	+21%	+4%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【写字楼区域市场】

SUCCESSFUL POWER

绿地金融中心集中签约拉动禅城网签增加；南顺两区则均为个位数网签量，环比大幅下跌



【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

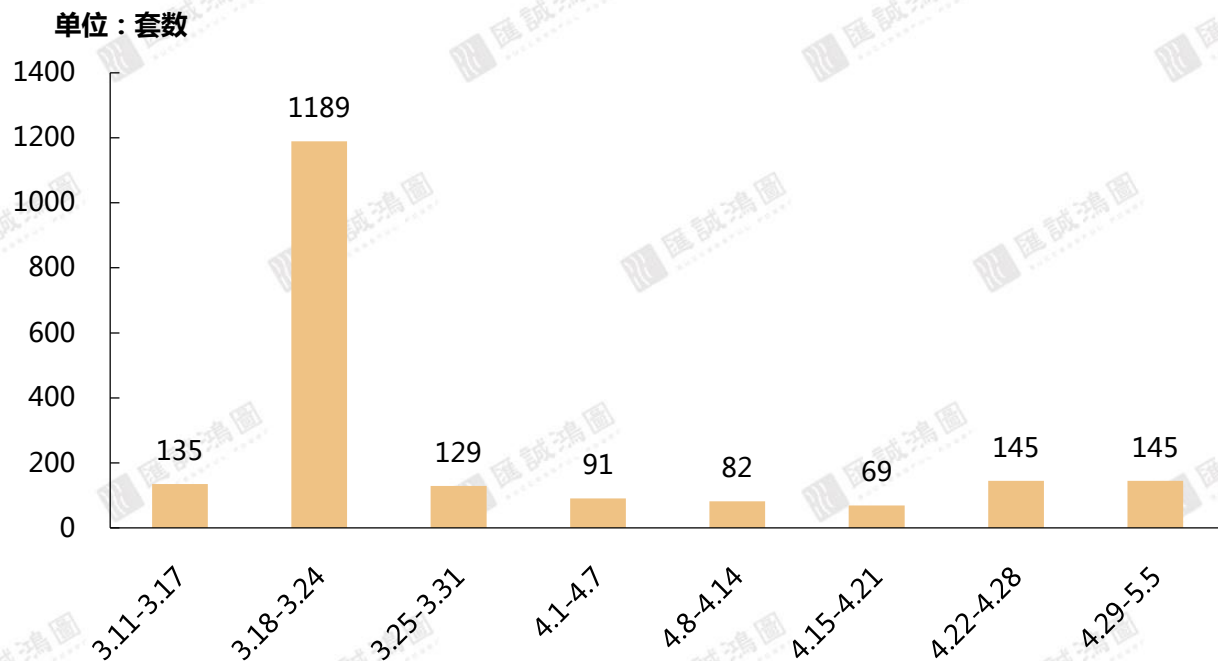
- 南海、顺德为供货主力；全市网签表现量价齐跌
- 顺德网签占比近五成，正点汇创意大厦以价换量领跑

【商铺供应市场】

SUCCESSFUL POWER

本周供货量持平上周，顺德、南海为主力，顺德新能源汽车小镇供应居首

2019年第18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 ²)
18周	6	145	1.55
环比	-33%	-6%	-52%

第18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	顺德-大良	顺德新能源汽车小镇	42	2295.26
2	南海-里水	宏宇天御江畔	38	2213.96
3	南海-桂城	碧桂园广佛上城	16	879.5
4	顺德-杏坛	恒大江湾	15	1072.69
5	三水-南山	奥园尚居	13	664.18
6	三水-三山新城	旭辉江山	13	294.26

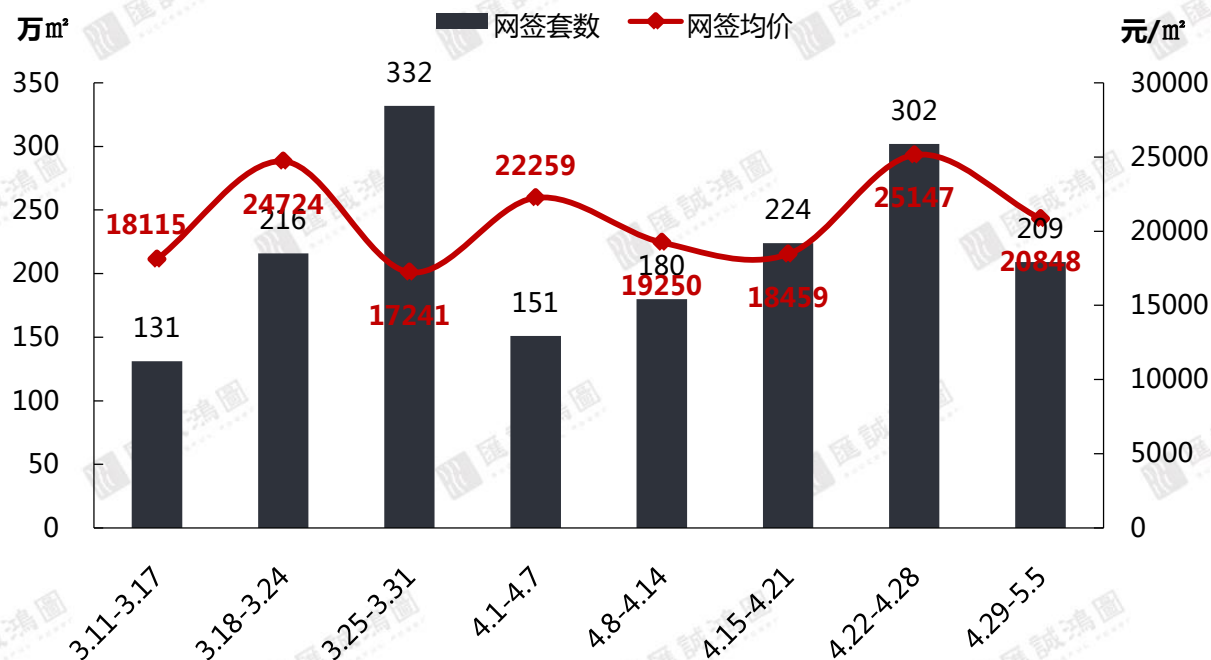
(注：统计数据不包含万科项目)

【商铺成交市场】

SUCCESSFUL POWER

商铺成交量价全面滑落，正点汇创意大厦以价换量夺得榜首

2019年第18周佛山市商铺近期网签走势



第18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-北滘	正点汇创意大厦	48	3890.77	14939
2	禅城-城南	世博嘉园	30	502.7	25849
3	三水-白坭	恒大山水龙盘	10	916.51	19181
4	南海-狮山	保利茉莉公馆	7	370.51	30000
5	三水-芦苞	恒福水岸南苑	6	220.49	27953
6	南海-狮山	奥园冠军城	4	283.94	31613
7	禅城-奇槎	保利碧桂园天汇	3	243.92	44442
8	南海-西樵	恒大御湖湾	3	193.23	27288
9	南海-九江	信基广场	3	187.07	26517
10	三水-西南	雅居乐融创三江府	3	170.79	22500

(注：统计数据不包含万科项目)

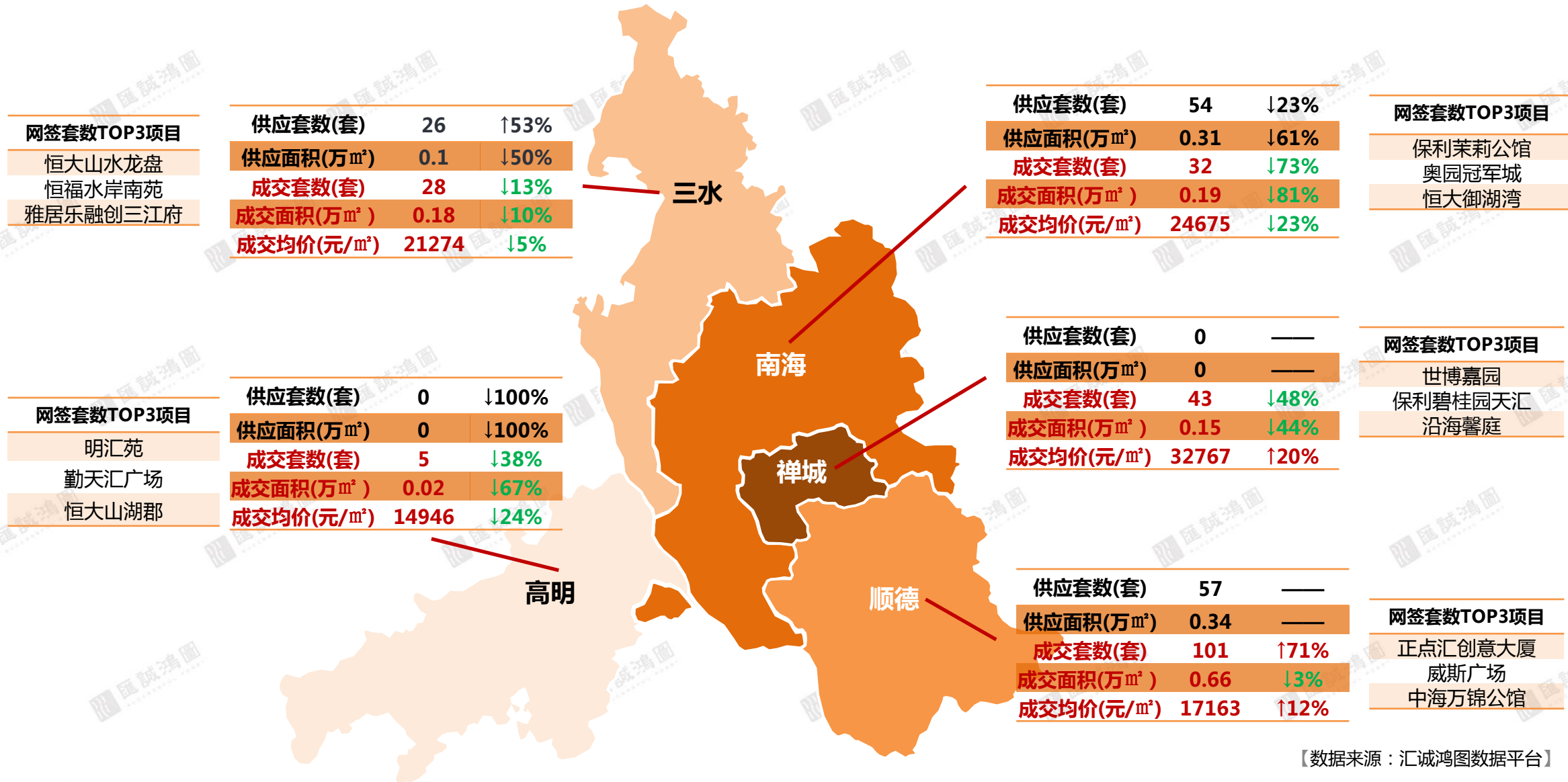
	签约套数 (套)	签约面积 (万m²)	签约面积 (万元)	签约均价 (元/m²)
18周	209	1.20	25037.24	20848
环比	-31%	-46%	-55%	-17%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

【商铺区域市场】

SUCCESSFUL POWER

供应方面，顺德、南海、三水包揽全市供应；成交方面，正点汇创意大厦助力顺德成主战场，禅城、南海、三水三区网签量均表现下滑



【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

结语

第18周市场总结

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

第18周，供应方面，顺德新能源汽车小镇补货公寓市场，碧桂园广佛上城打破办公市场供应荒；

第18周，成交方面，公寓市场：恰逢五一假期，全市网签量预期回落，张槎、大良持续成为主战场；写字楼市场：全市交投仍较低迷，市场终破供应荒，后续成交有望上升；
商铺市场：顺德交投活跃难撑大市，其他四区网签全面下滑，导致全市网签量价齐跌。

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