第37周佛山市商业周报

匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

—名古汇永旺梦乐城三山项目签约 商业市场交投平淡

目录
CONTENTS

01 市场资讯

02 公寓市场

03 写字楼市场

04 商铺市场

目录 Contents

01

市场资讯

•名古汇•永旺梦乐城三山项目正式签约；
•欢乐海岸PLUS中秋试业，有望成为湾区最大文旅综合体

➢名古汇·永旺梦乐城三山项目签约，三山城市配套再升级

项目示意图

三山地理位置优越，地处广佛核心，是广佛面向粤港澳大湾区的门户和枢纽，也是三龙湾高端创新集聚区的龙头。

9月11日，名古汇·永旺梦乐城三山项目框架协议签约仪式正式举行，未来，三龙湾南海片区将拥有大型国际化商业综合体，建成后将为市民提供度假、休闲、康体、娱乐、购物等一站式、沉浸式的消费体验。

品牌进驻

永旺梦乐城开发的购物中心特点为“2核1街”模式，即在购物中心两侧配备两个以上的主力店，中间由一条专卖店街道连接，永旺梦乐城三山项目设计建筑面积共18万平方米，除了计划引进永旺超市、永旺幻想等公司自有品牌外，还有NITORI、无印良品、优衣库、韩国CGV影城等一批国际知名品牌企业有意进驻。

未来发展规划：

①高铁公园：总面积达660多亩的高铁公园，大大提高了空间环境的利用率和城市绿化覆盖率

②番海大桥：番海大桥预计2021年前建成，建成后将连接桂城与广州南站，此外，2号线预计2021年9月投用，地铁四号线也正在审批，开工在即

③文翰小学：文翰小学正式投入使用，首创校内地下接送管理，容纳学生约2000人

➢顺德欢乐海岸PLUS中秋正式试业，有望成为湾区最大文旅综合体

项目示意图

六大板块

顺德欢乐海岸PLUS位于顺德新城核心区，总规划占地面积达330万㎡，共计投资120亿元。包括欢乐时光主题公园、玛雅海滩水公园、曲水湾风情商业街、生态购物中心、蓝汐国际公寓和华侨城湿地公园六大板块，又融汇了龙舟、武术、粤剧、状元、园林等在地文化。

项目一期于9月13日盛大试营业！届时，曲水湾风情商业街、玛雅海滩水公园、欢乐时光主题公园以及蓝汐国际公寓将面向公众开放，项目二期的生态购物中心、精品酒店等也将于明年建成营业

主题方面：

①蓝溪国际公寓——全新投资性返租公寓
②欢乐时光主题公园——“顺德眼”99米高摩天轮
③玛雅海滩水公园——水上游乐天地
④曲水湾风情商业街——免费畅游
⑤生态购物中心——开放型户外空间（二期）
⑥华侨城湿地公园——浪漫公园

品牌进驻：

曲水湾风情商业街汇集超70个美食品牌，除了有猪肉婆私房菜、顺峰山庄、聚福山庄、欢姐伦教糕、果然居、仁信老铺、太垦堡母米粥等尽展“寻味顺德”风采的本地品牌外，更有16个品牌是首进顺德，包括：西贝、泰厨、甘思咪哚、汉阳馆、繆氏川菜、汉舍潮食、奈雪的茶、松岛、Hello kitty café、汉泰丰、大师兄、扉悦、遇见巴厘、鳗竹等。

目录 Contents

02

公寓市场

供应套数

环比 0%

36周
0

37周
0

网签套数

环比+3%

36周
330

37周
343

备案均价

环比 0%

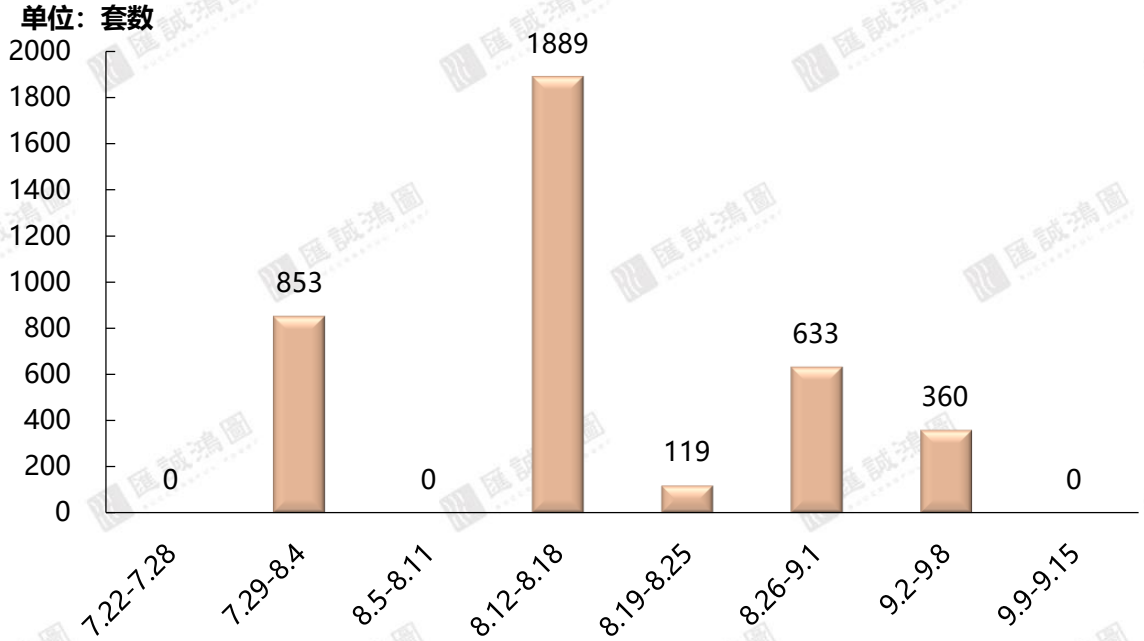
36周
12420

37周
12361

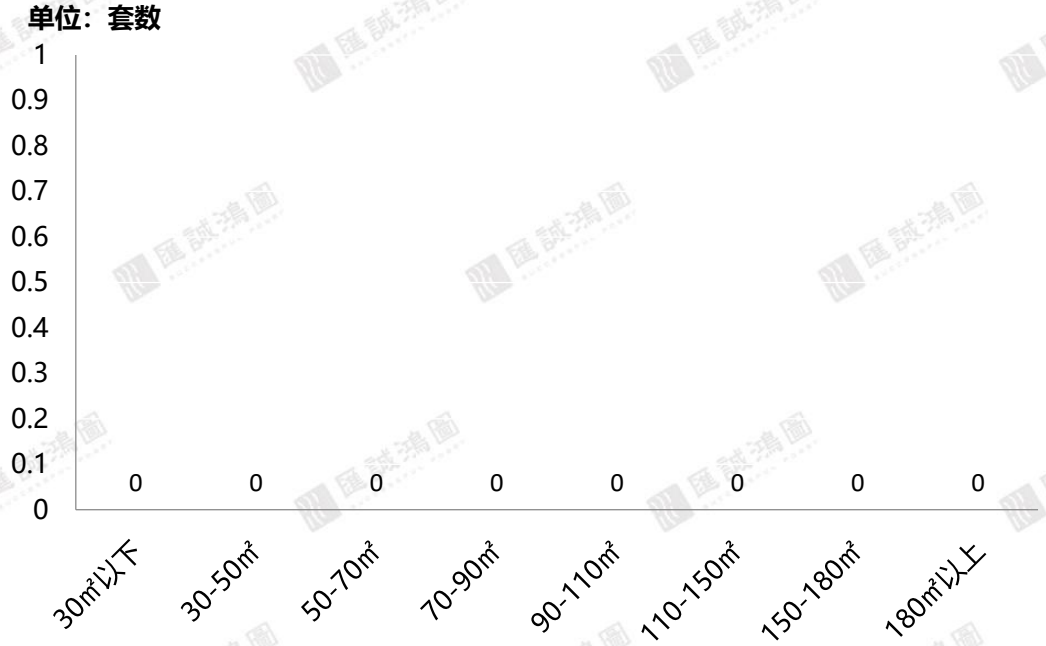
公寓供应情况

本周公寓无新增项目

2019年第37周佛山市公寓&商办近期供应走势



2019年第37周佛山市公寓&商办供应面积段走势



	供应项目个数	供应套数	供应面积（万㎡）
第37周	0	0	0
环比	——	——	——

第37周佛山市公寓&商办供应情况

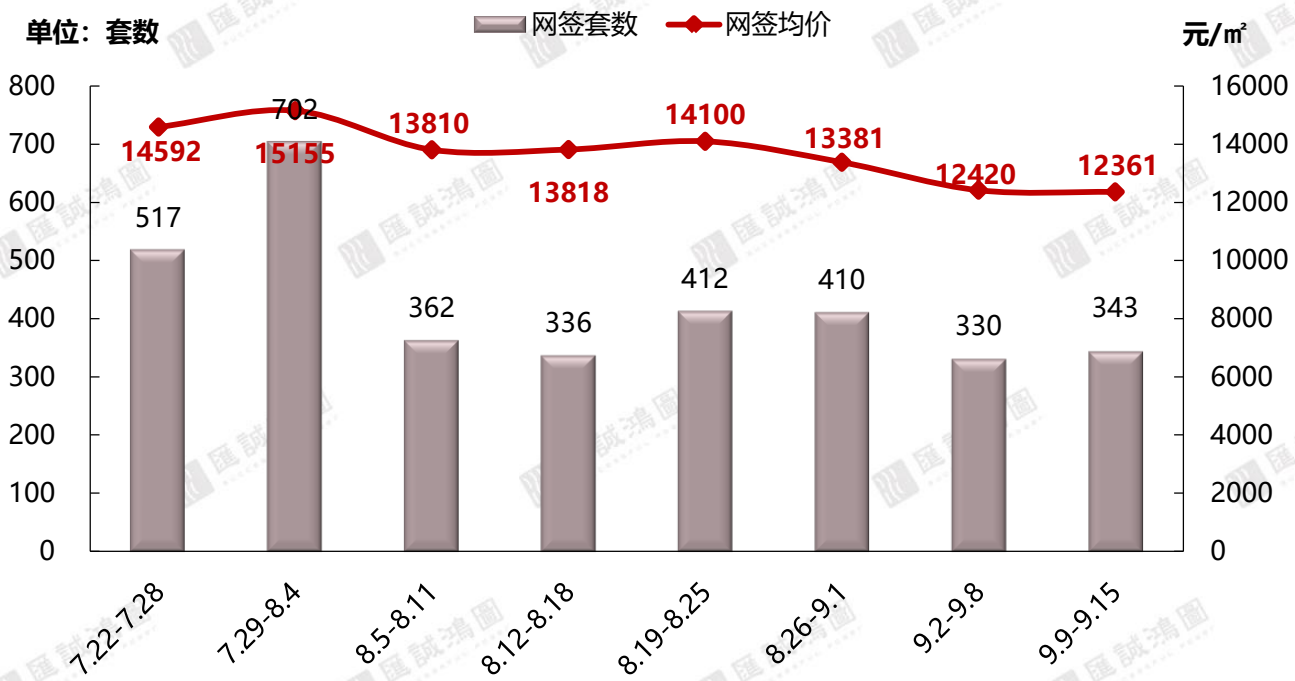
区域	板块	项目名称	产品类型	供应套数（套）	供应面积（㎡）
——	——	——	——	——	——

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

公寓网签情况

本周公寓网签小幅增加，整体均价稳定平走，张槎、大良两板块项目占榜单6席，力合阳光城云谷回归榜首

2019年第37周佛山市公寓&商办近期网签走势



	签约套数（套）	签约面积（万㎡）	签约金额（万元）	备案均价（元/㎡）
37周	343	1.55	19114.18	12361
环比	+3%	-9%	-10%	0%

第37周佛山市公寓&商办网签套数TOP10

排名	区域-板块	项目名称	签约套数	签约面积（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	顺德-大良	力合阳光城云谷	79	2833.05	13270
2	禅城-张槎	碧桂园世纪滨江	76	4145	15038
3	禅城-张槎	童梦天下	25	1126.8	17504
4	顺德-大良	龙光玖龙郡	24	1000.89	12789
5	顺德-乐从	创智谷	20	838.5	12132
6	顺德-大良	华侨城蓝岸公寓	14	843.87	18478
7	禅城-张槎	绿地未来城	12	530.7	9445
8	禅城-季华路沿线	绿地璀璨天城	8	289.42	16269
9	南海-桂城	碧桂园广佛上城	7	226.29	18666
10	禅城-城南	新福港鼎峰	6	321.2	19239

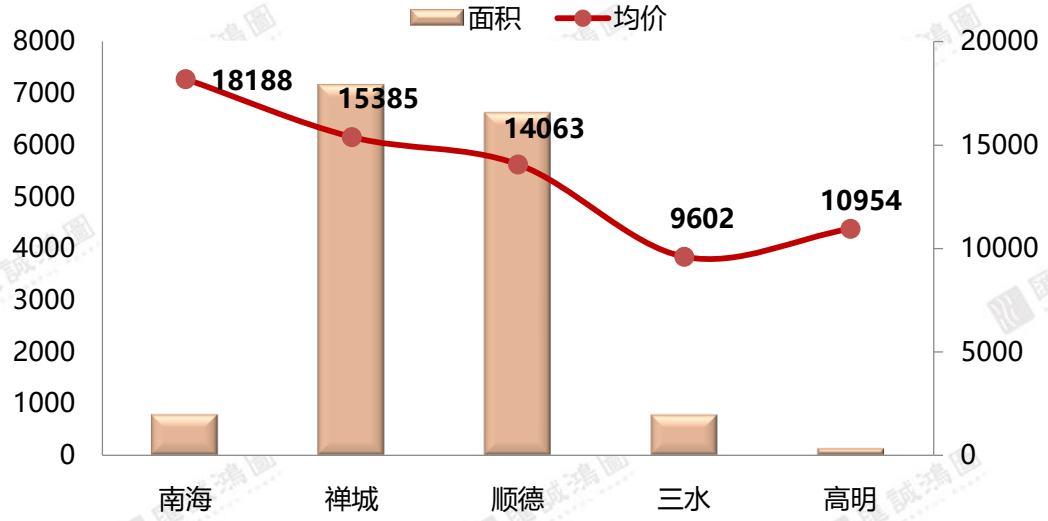
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

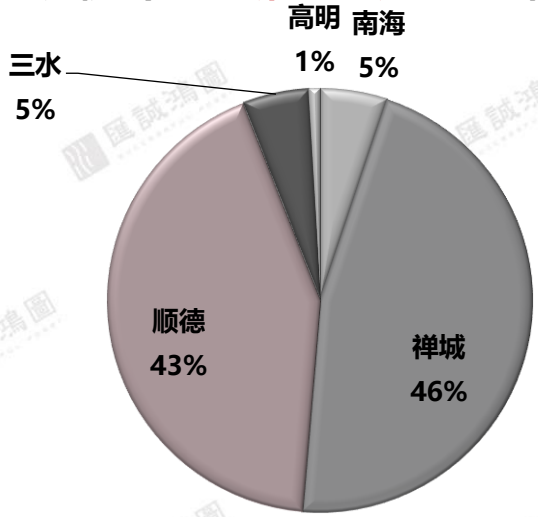
区域&板块公寓情况

区域方面，禅城、顺德网签占比均逾4成，南海高价项目占比居多，均价持续处于高位；板块方面，张槎、大良网签领先其余板块

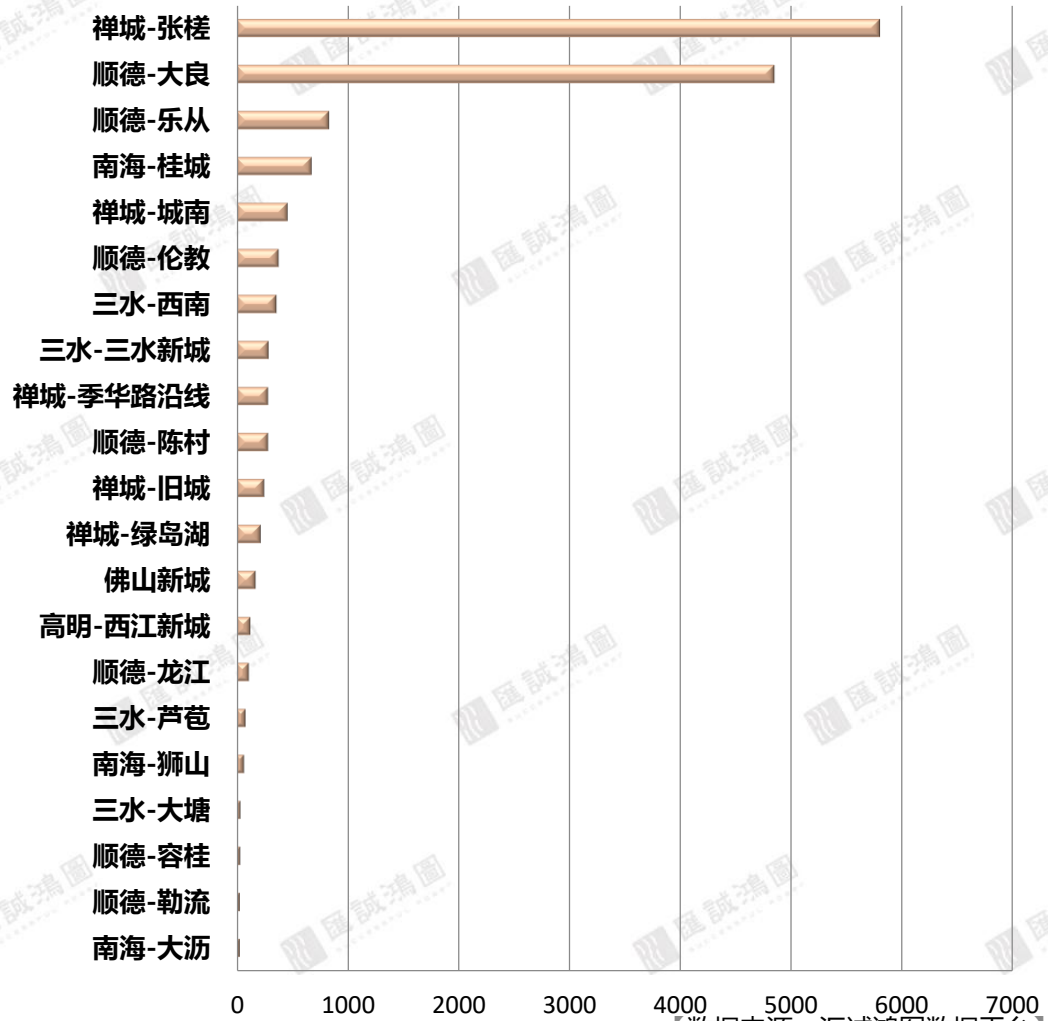
第37周佛山五区公寓&商办网签情况



第37周佛山五区公寓&商办网签面积占比



第37周佛山市各板块公寓&商办网签面积情况

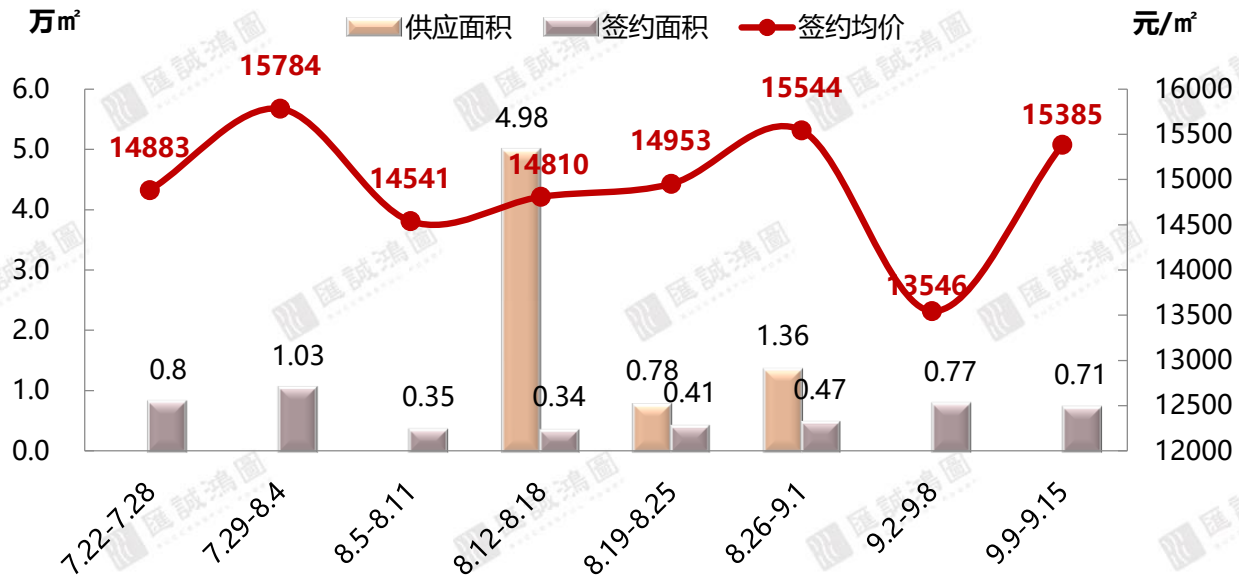


【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

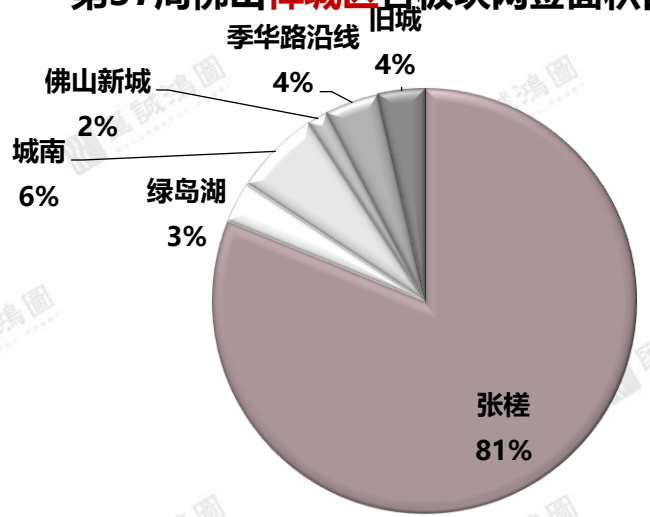
区域网签市场-禅城

受张槎流量盘支撑，禅城网签量维稳，整体均价上行；张槎项目占据榜单前三，板块网签量占比逾8成

2019年第37周禅城区近期公寓&商办网签走势



第37周佛山禅城区各板块网签面积占比



第37周禅城区公寓&商办网签套数TOP10

排名	板块	项目名称	签约套数（套）	签约面积（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	张槎	碧桂园世纪滨江	76	4145	15038
2	张槎	童梦天下	25	1126.8	17504
3	张槎	绿地未来城	12	530.7	9445
4	城南	新福港鼎峰	6	321.2	19239
5	季华路沿线	绿地璀璨天城	8	289.42	16269
6	绿岛湖	绿岛湖壹号	4	223.02	16312
7	旧城	旭辉公元	2	103.7	15196
8	旧城	敏捷金谷国际	2	100.24	10642
9	佛山新城	新鸿基泷景	2	71.56	18818
10	佛山新城	盈天广场	1	42.88	14775

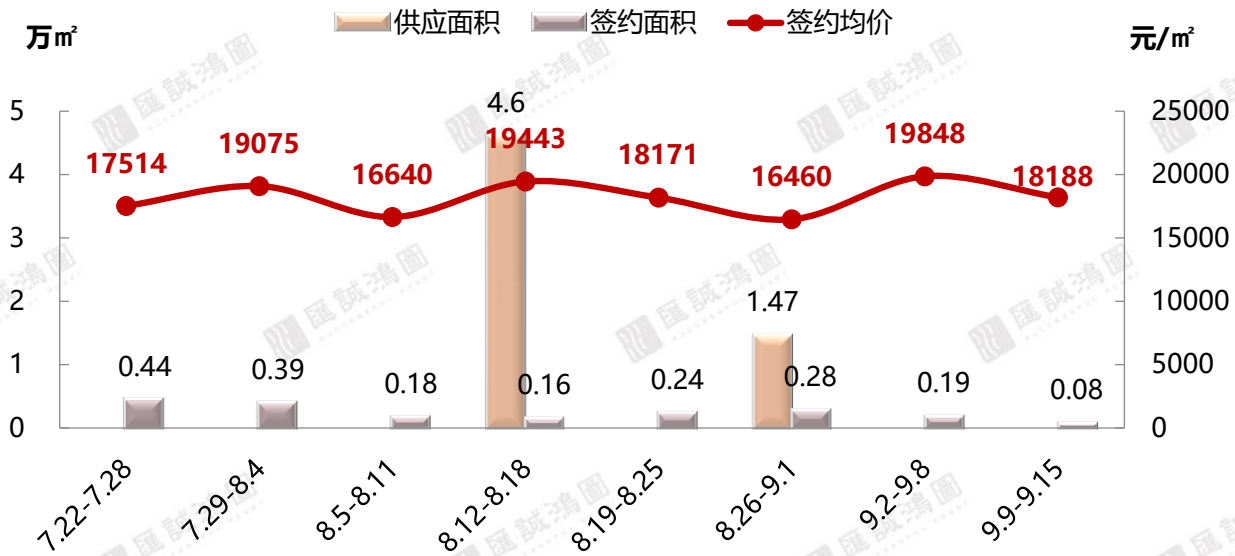
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

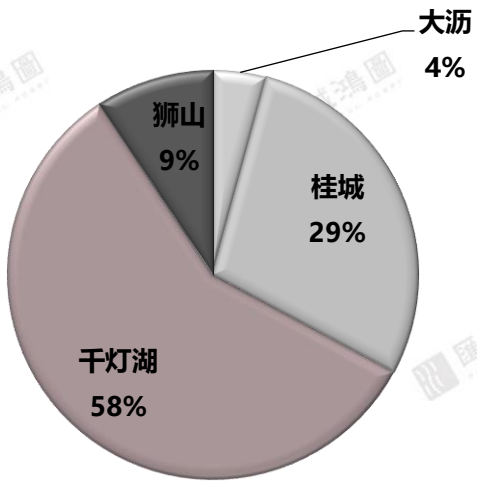
区域网签市场-南海

本周南海网签量创近两个月新低，整体表现量价齐跌，各盘均得零星网签量

2019年第37周南海区近期公寓&商办网签走势



2019年第37周南海区各板块网签占比



第37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（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	桂城-三山新城	碧桂园广佛上城	7	226.29	18666
2	桂城-千灯湖	富力华南国际金融中心	2	211.5	21400
3	桂城-千灯湖	京华广场	2	110.63	10000
4	狮山	长华国际商业中心	1	73.01	15315
5	大沥	广佛智城国际电商采购中心	1	33.09	16740

（注：统计数据不包含万科项目）

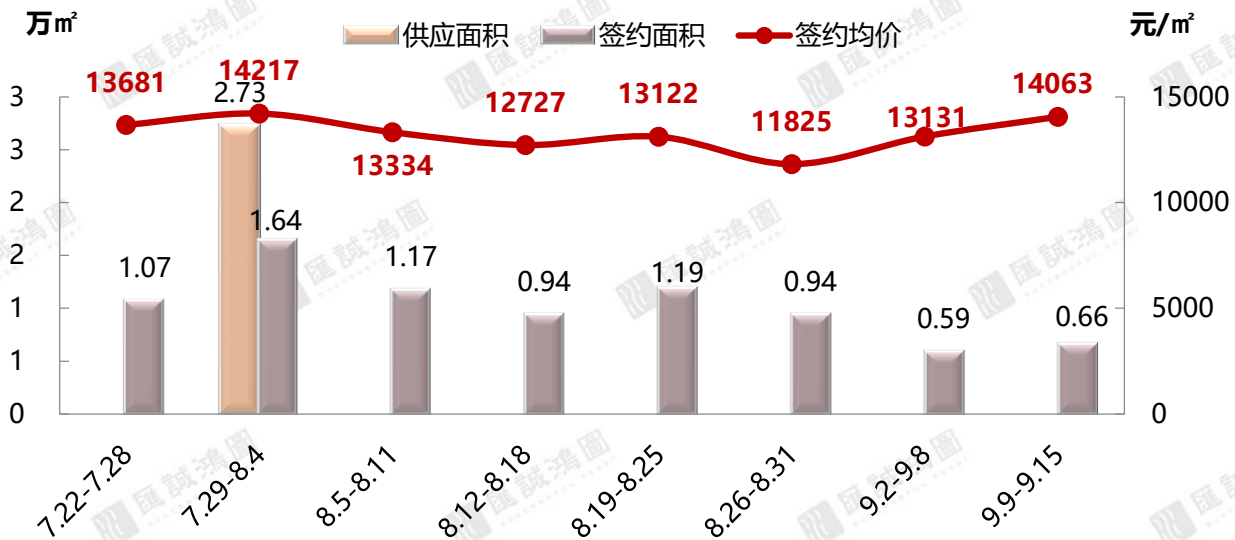
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

区域网签市场-顺德

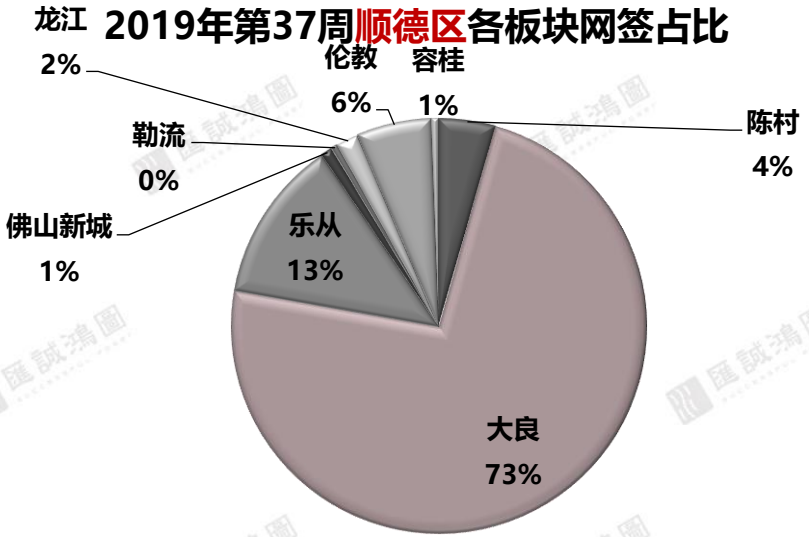
SUCCESSFUL POWER

本周顺德网签量价齐升，大良作为交投主战场，网签量占比增加至7成，力合阳光城云谷持续释放网签继续领跑

2019年第37周顺德区近期公寓&商办网签走势



2019年第37周顺德区各板块网签占比



第37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(㎡)	备案均价(元/㎡)
1	大良	力合阳光城云谷	79	2833.05	13270
2	大良	龙光玖龙郡	24	1000.89	12789
3	乐从	创智谷	20	838.5	12132
4	大良	华侨城蓝岸公寓	14	843.87	18478
5	陈村	金锢花园	3	204.82	11999
6	大良	涛汇广场	2	88.33	17989
7	大良	海珀名轩	2	87.25	15205
8	陈村	藏珑华府	2	83.69	13040
9	龙江	龙江金紫广场	2	74.52	6366
10	佛山新城	M-CITY	1	60.32	22586

（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

目录 Contents

03

写字楼市场

供应套数

环比——

36周	37周
0	0

网签套数

环比-62%

36周	37周
29	11

备案均价

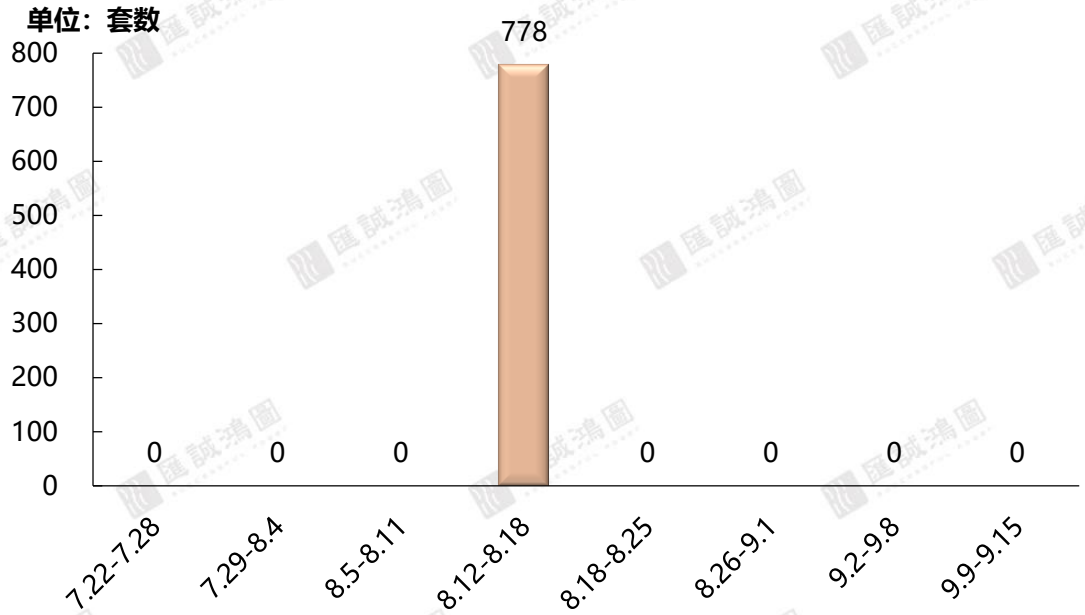
环比+4%

36周	37周
14277	14945

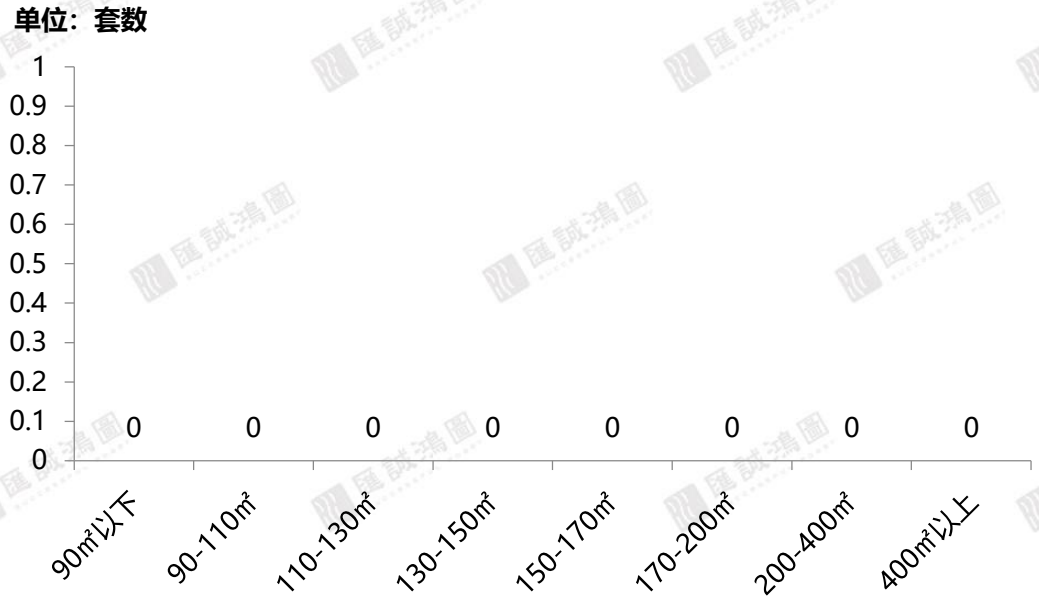
写字楼供应情况

本周写字楼市场无项目新增

2019年第37周佛山市写字楼近期供应走势



2019年第37佛山市写字楼供应面积段分布



第37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㎡）
第37周	——	——	——
环比	——	——	——

第37周佛山市写字楼项目供应情况

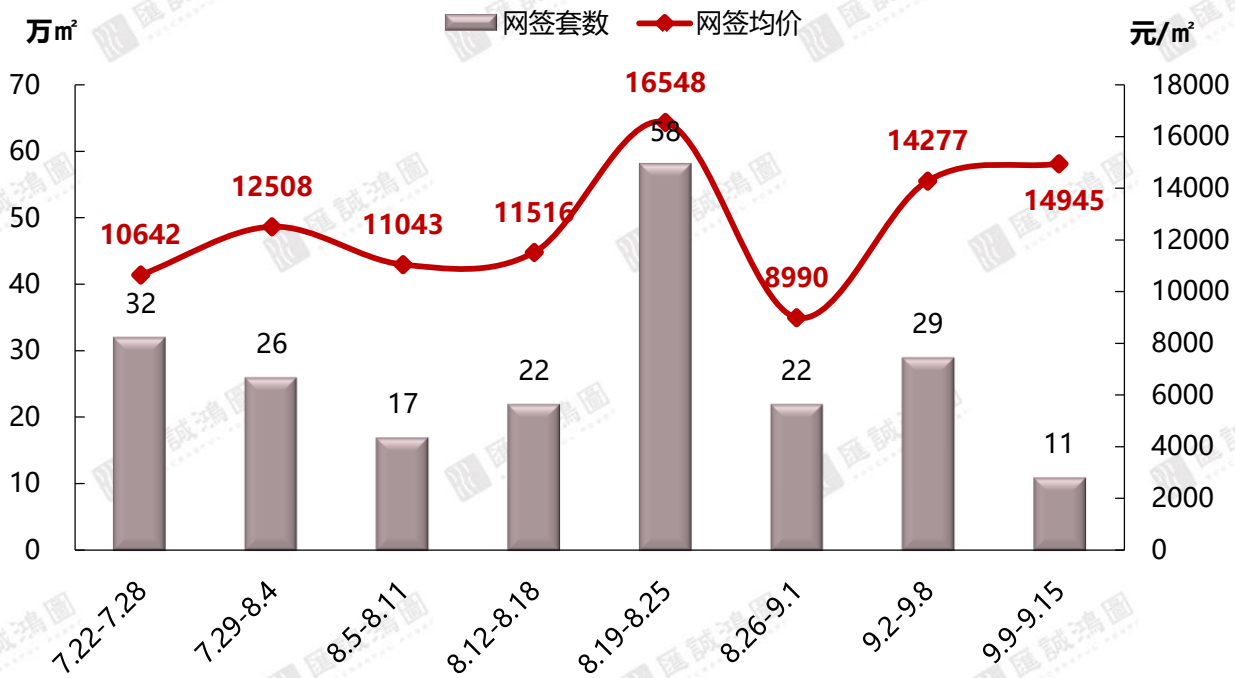
区域	板块	项目名称	供应套数	供应面积（㎡）
——	——	——	——	——

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

写字楼网签情况

本周写字楼市场交投创近两月新低，整体网签呈量跌价升，南海仍为交投主战场，禅城无项目获网签

2019年第37周佛山市写字楼近期成交走势



	成交套数（套）	成交面积（万㎡）	成交金额（万元）	成交均价（元/㎡）
37周	11	0.09	1395.97	14945
环比	-62%	-60%	-55%	+4%

第37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（㎡）	备案均价（元/㎡）
1	南海-桂城	依云置地中心	5	469.3	18980
2	南海-桂城	天安中心	2	117.76	13022
3	佛山新城	信保广场	1	167.55	——
4	南海-桂城	嘉邦国金中心	1	151.65	14762
5	南海-狮山	华南医博城	1	136.52	5380
6	南海-大沥	星港国际广场	1	58.82	9283

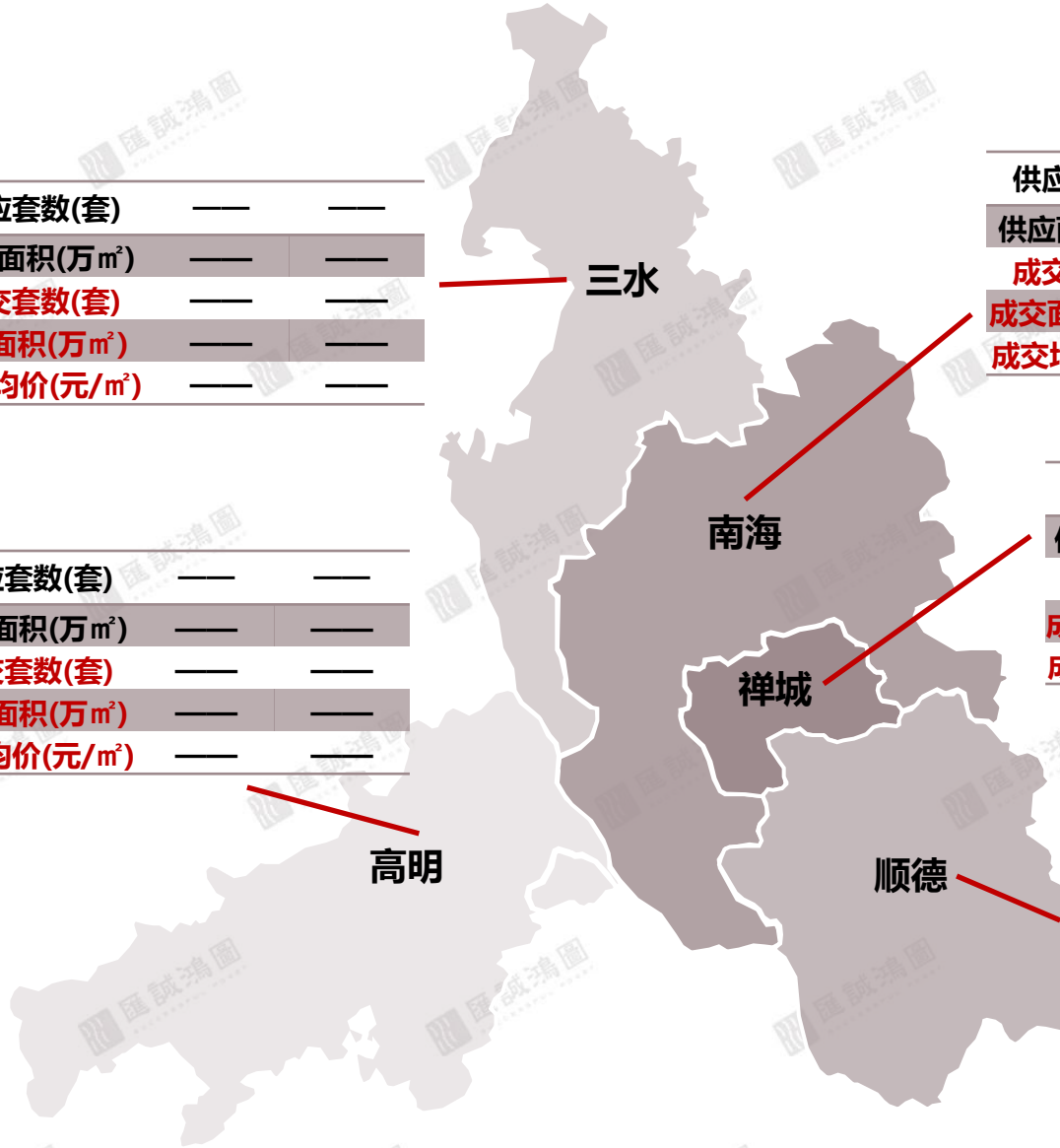
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

各区写字楼市场

SUCCESSFUL POWER

各区网签方面，禅城本周未获网签，南海网签环比量跌价升，顺德仅单盘获网签



三水

供应套数(套)	——	——
供应面积(万㎡)	——	——
成交套数(套)	——	——
成交面积(万㎡)	——	——
成交均价(元/㎡)	——	——

南海

供应套数(套)	——	——
供应面积(万㎡)	——	——
成交套数(套)	10	↓52%
成交面积(万㎡)	0.09	↓52%
成交均价(元/㎡)	14945	↑41%

网签套数TOP3项目
依云置地中心
天安中心
嘉邦国金中心

禅城

供应套数(套)	——	——
供应面积(万㎡)	——	——
成交套数(套)	——	——
成交面积(万㎡)	——	——
成交均价(元/㎡)	——	——

网签项目
——

高明

供应套数(套)	——	——
供应面积(万㎡)	——	——
成交套数(套)	——	——
成交面积(万㎡)	——	——
成交均价(元/㎡)	——	——

顺德

供应套数(套)	——	——
供应面积(万㎡)	——	——
成交套数(套)	1	↓83%
成交面积(万㎡)	0.02	↓77%
成交均价(元/㎡)	——	——

网签项目
信保广场

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

目录 Contents

04

商铺市场

供应套数

环比-58%

36周
171

37周
71

网签套数

环比-19%

36周
187

37周
151

备案均价

环比-16%

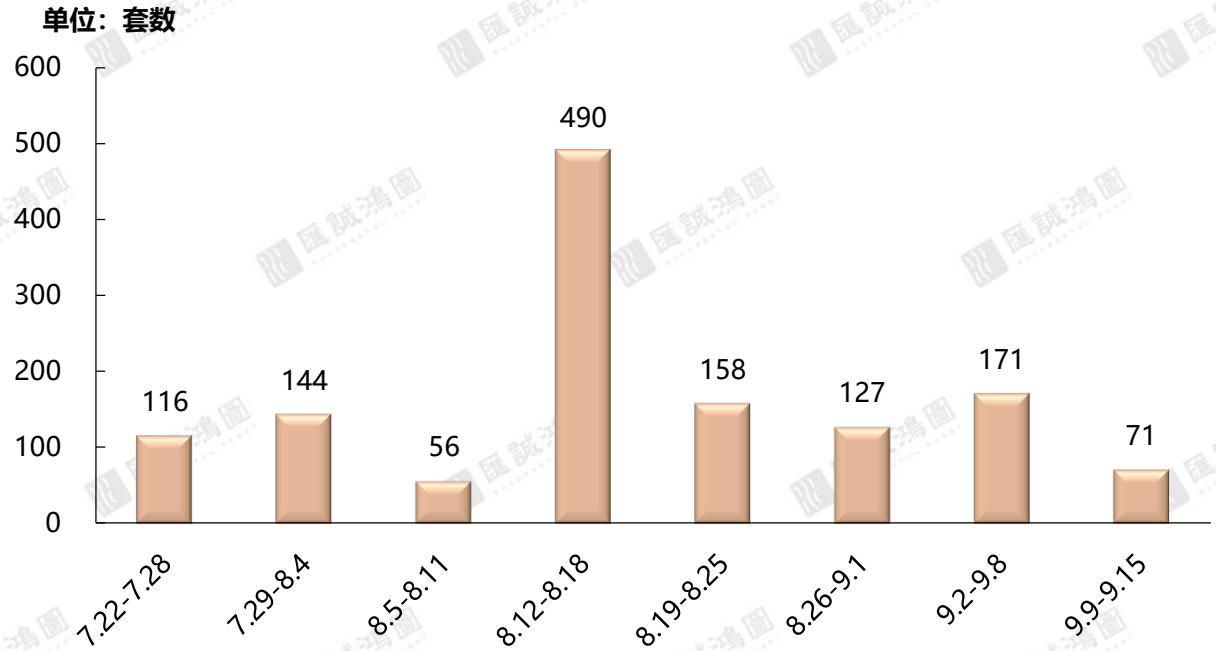
36周
27910

37周
23325

商铺供应情况

本周商铺供应环比减少逾5成，新城璟城供应23套商铺产品位居榜首

2019年第37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㎡）
37周	7	71	0.55
环比	-36%	-58%	-65%

第37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（㎡）
1	南海-狮山	新城璟城	23	1593.71
2	佛山新城	泰禾佛山院子	16	2095.04
3	南海-桂城	龙光天曜	9	450.92
4	南海-狮山	瑞昌轩	8	385.19
5	三水-乐平	盛凯尚城	7	394.52
6	顺德-陈村	藏珑华府	5	449.64
7	顺德-伦教	美的合能桂畔君兰	3	123.88

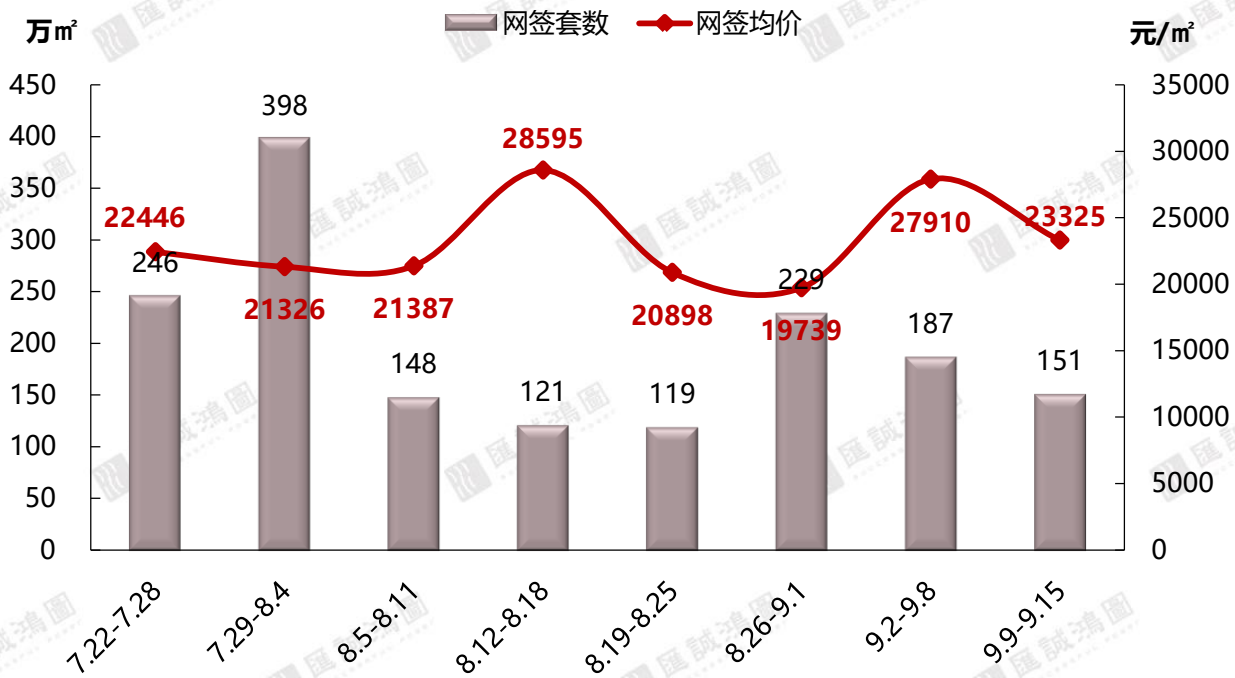
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

商铺网签情况

本周商铺网签环比表现为量价齐跌，主要受高价项目网签占比减少所致，顺德汽车产业园重回榜首

2019年第37周佛山市商铺近期网签走势



	签约套数（套）	签约面积（万㎡）	签约金额（万元）	备案均价（元/㎡）
37周	151	1.20	19788.49	23325
环比	-19%	+71%	-36%	-16%

第37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	备案均价
1	顺德-伦教	顺德汽车产业园	23	682.28	30777
2	禅城-城南	万通国际大厦	20	211.69	43546
3	桂城-千灯湖	中铁建水岸公馆	16	1048.01	21693
4	禅城-张槎	融创望江府	11	1085.67	20000
5	顺德-龙江	恒大龙江翡翠	6	693.16	14087
6	禅城-旧城	敏捷金谷国际	6	412.07	17592
7	禅城-旧城	越秀岭南隽庭壹公馆	6	351.16	17019
8	佛山新城	保利天寰	6	238.27	——
9	桂城-千灯湖	当代万国府MOMA	6	120.1	43949
10	禅城-城南	世博嘉园	4	68.99	35551

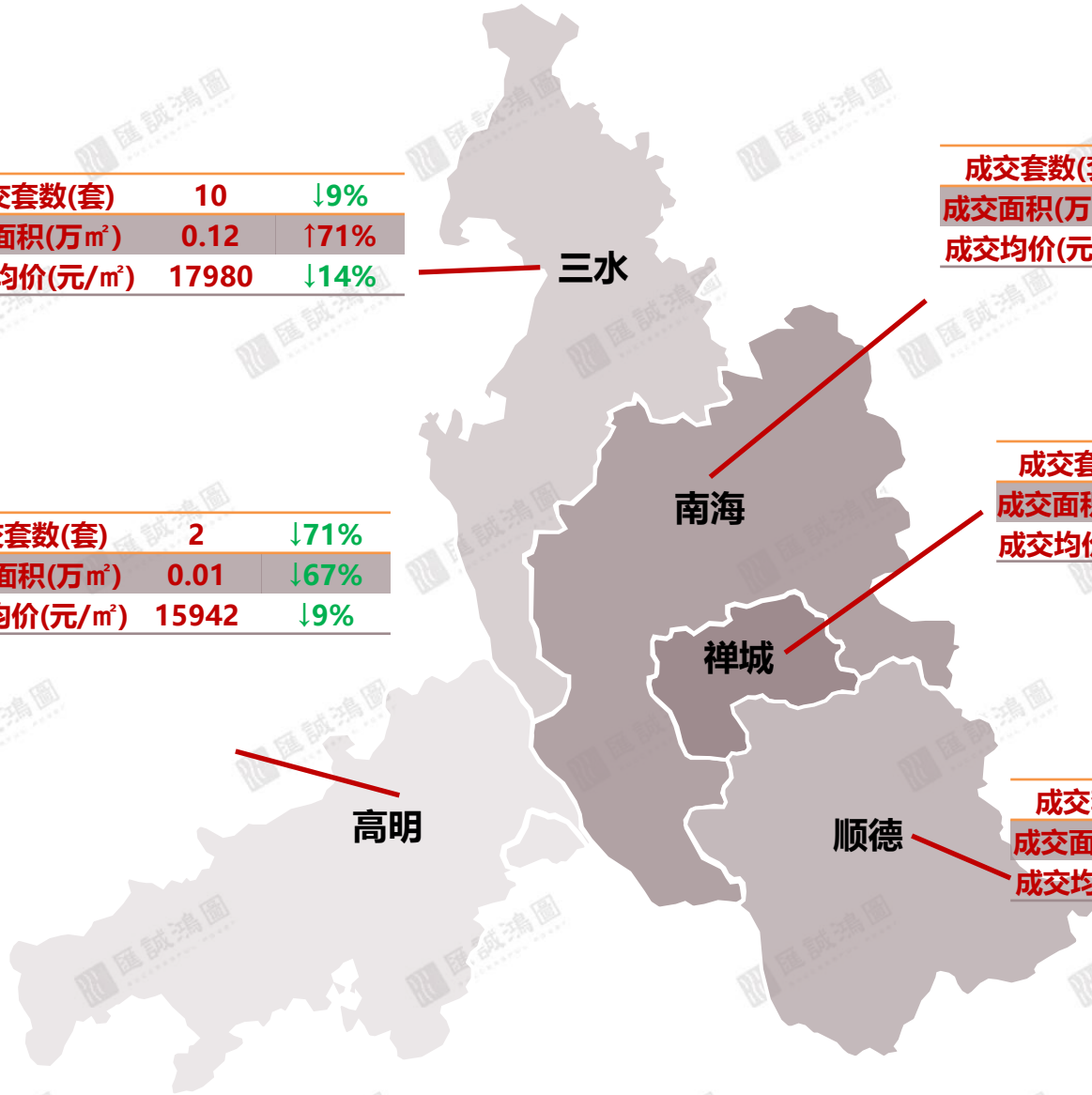
（注：统计数据不包含万科项目）

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

各区商铺市场

SUCCESSFUL POWER

区域网签方面，禅城、南海高价项目网签减少，均价显著回落，顺德网签环比量跌价升，三水、高明两区网签仍处低位运行



三水

成交套数(套)	10	↓9%
成交面积(万㎡)	0.12	↑71%
成交均价(元/㎡)	17980	↓14%

网签套数TOP3项目
时代廊桥花园
汇信华府
北江明珠花园

南海

成交套数(套)	41	↑41%
成交面积(万㎡)	0.23	↑21%
成交均价(元/㎡)	25207	↓15%

网签套数TOP3项目
中铁建水岸公馆
当代万国府MOMA
广佛智城国际电商采购中心

禅城

成交套数(套)	57	↓33%
成交面积(万㎡)	0.45	↓33%
成交均价(元/㎡)	23725	↓27%

网签套数TOP3项目
万通国际大厦
融创望江府
敏捷金谷国际

高明

成交套数(套)	2	↓71%
成交面积(万㎡)	0.01	↓67%
成交均价(元/㎡)	15942	↓9%

网签套数TOP3项目
勤天汇广场
沧江水岸花园

顺德

成交套数(套)	41	↓34%
成交面积(万㎡)	0.54	↑42%
成交均价(元/㎡)	24189	↑4%

网签套数TOP3项目
顺德汽车产业园
恒大龙江翡翠
保利天寰

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

结语

第37周市场总结

第37周，供应方面，公寓本周无新货供应，写字楼“零供应”已成常态，商铺供应量有明显下滑趋势；

第37周，成交方面，公寓市场：全市网签量升价稳，张槎、大良两板块遥遥领先其余板块，碧桂园世纪滨江蝉联首位；写字楼市场：市场持续无供应态势，交投表现持续冷淡，本周禅城未获网签，顺德、南海两区项目均得个位数网签；商铺市场：全市商铺网签量价齐跌，南海网签量上升难撑大市，顺德汽车产业园网签量居首。

特别声明：本报告仅供参考

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

匯誠鴻圖
SUCCESSFUL POWER

——佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司
市场研究部出品