

# 第10周佛山市商业周报



—桂城商圈再添一子加剧竞争 天聚广场补血公寓市场

# 一、市场资讯

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



## 市场资讯

- 桂城新增“兴鼎·印象风情街”，商业竞争将趋白热化
- 星河亚洲金融中心举办招商推介会，将构建24小时商务社交圈

## 公寓市场

## 写字楼市场

## 商铺市场

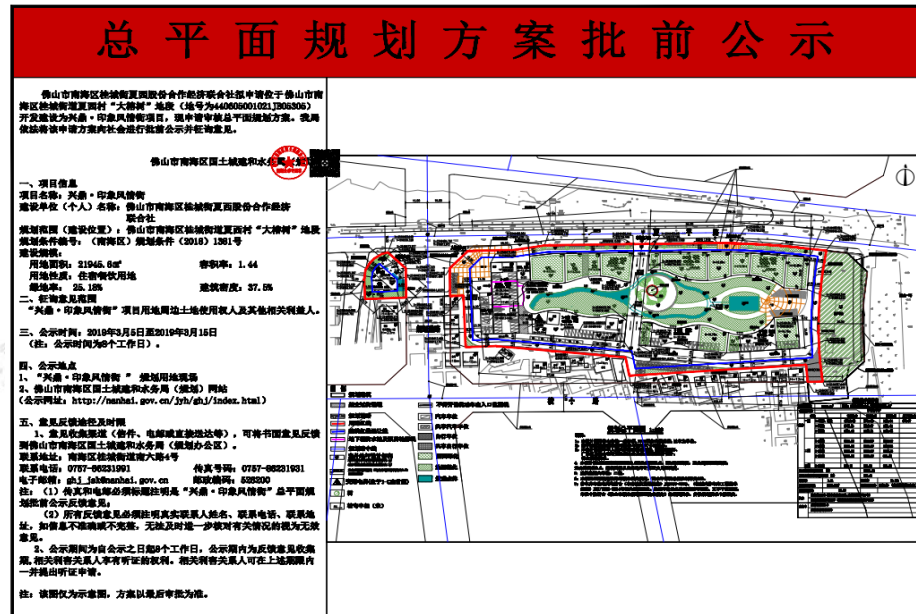
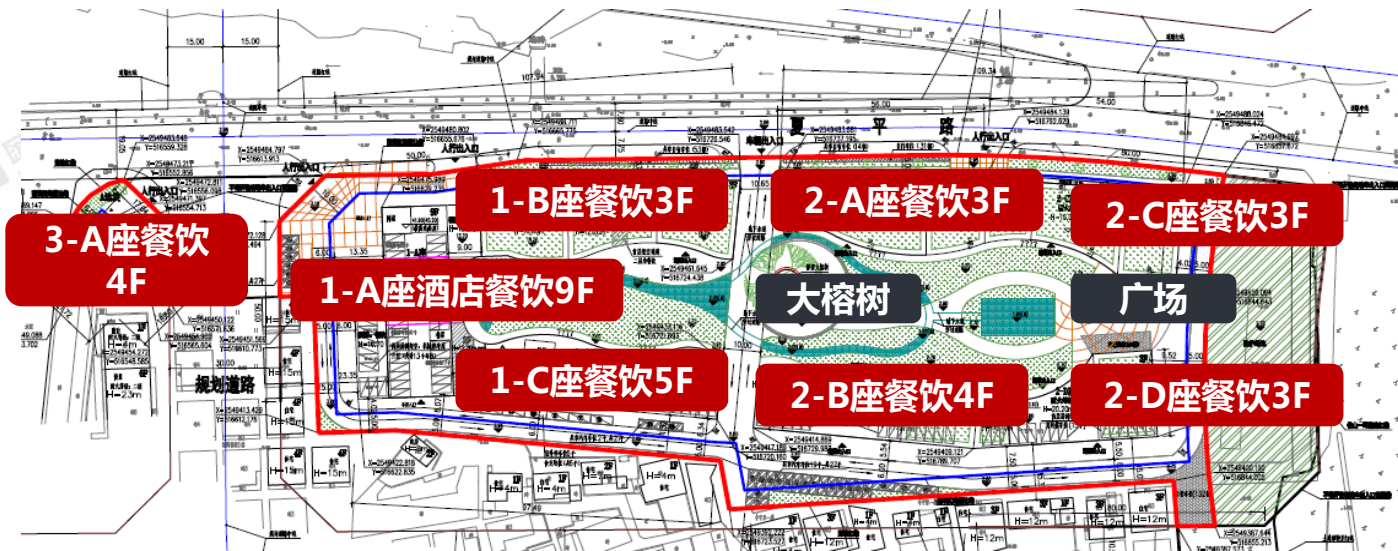
## 佛山桂城商圈将新增商业街区 兴鼎·印象风情街规划打造餐饮街区

3月5日，南海规划局发布了兴鼎·印象风情街规划方案的批前公示。文件显示，位于佛山一环和夏平路交界位置将新建一个占地约2万平商业街区，涵盖餐饮酒店等业态。

根据公示文件显示，该项目名称为“兴鼎·印象风情街”，由佛山市南海区桂城街夏西股份合作经济联合社申报建设。项目总占地面积21945.6m<sup>2</sup>，建筑面积32403.92m<sup>2</sup>，容积率1.44，建筑密度37.5%，用地性质为住宿餐饮用地。

按照规划，该片区将打造为大型的餐饮街区。从规划图纸来看，整个风情街呈围合式布局，南北两侧为低层餐饮连廊，楼高3-5层，而西侧有楼高9层的酒店或餐饮店。

值得一提的是，在风情街中央，规划保留原址上的大榕树，并辅以大片地面绿化，以及环绕式景观水体。在大榕树东侧，规划有一近2米深的水池。





## 广州星河亚洲金融中心举办招商推介会 将构建24小时商务社交圈

3月6日，星河亚洲金融中心写字楼产品推荐会“星·耀东风”在广州召开，广州越秀区商务局相关领导、各界企业客户及主流媒体均出席了此次推介会。作为地处广州CBD的商务综合体，星河亚洲金融中心继承了星河商置优质、高端的DNA，是星河商置在广州的重要布局，因而受到了行业内外广泛的关注。

星河亚洲金融中心地处广州中心地段，周边商业、生活氛围浓厚，各种配套完善，特色餐饮、娱乐应有尽有。毗邻省、市、区行政中枢，医疗、教育资源密集；15分钟可达广州天河CBD通勤圈，实现特色城市生活和现代时尚节奏的无缝接驳。

据了解，项目集高端商务办公、精品公寓、精致商业配套于一体，其多元化的产品体系，旨在为商务办公人群构建24小时的工作生活社交圈。整体建筑面积4.4万平方米，分为地上20层、地下2层。其中1-2层设置为商业配套，未来将引进轻餐咖啡、精品中餐、便利超市等；4-15层为写字楼，目前已入驻平安等优质企业；16-20楼为星河盟客公寓，该公寓是星河亚洲金融中心在广州区域首推的都市精品品牌公寓，未来，该公寓也将成为星河商置重点打造及运营的长租公寓项目。

在推介会现场，越秀区六榕街道办主任张慧敏表达了对星河控股集团企业实力和运营能力的认可，并表示对选择入驻星河亚洲金融中心的企业争取政策上的优惠。



# 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

- 天聚广场强势补血公寓市场；全市成交量稳价跌
- 大良稳居成交主力位置，禅桂交投活跃度稍有提升

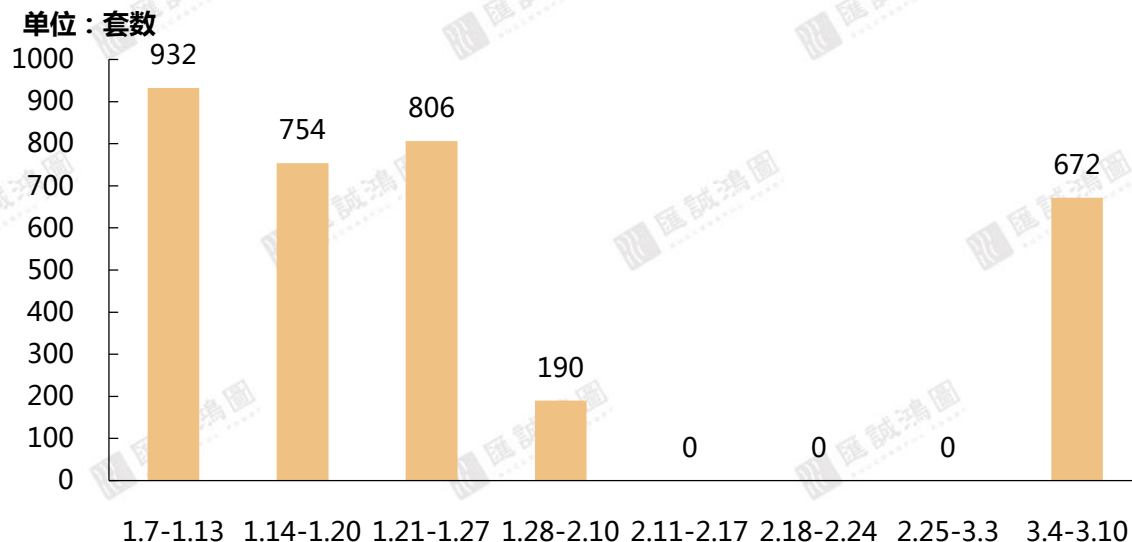
写字楼市场

商铺市场

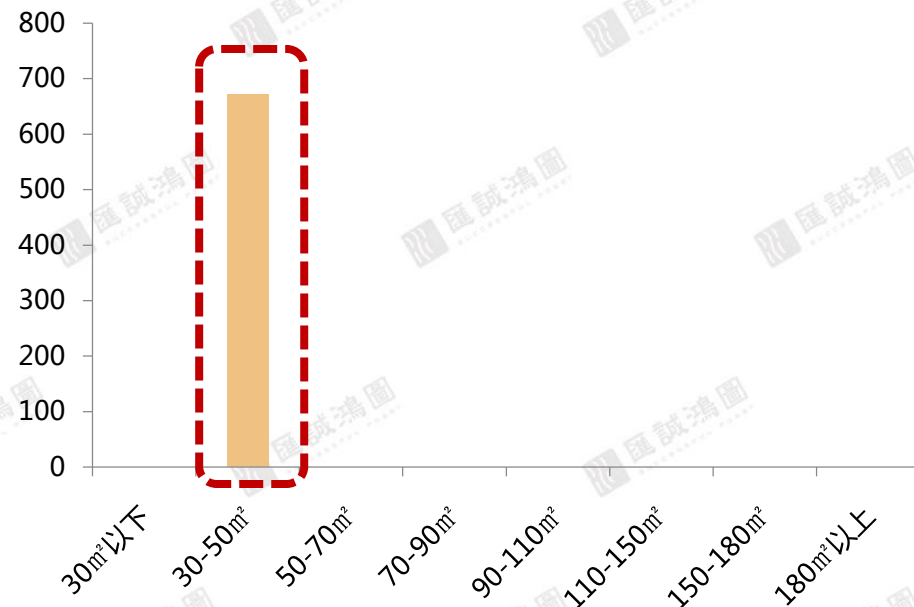
# 【公寓供应市场】

三水天聚广场获批672套平层产品补充市场，面积主打47/49m<sup>2</sup>，整体备案均价为8584元/m<sup>2</sup>

### 2019年第10周佛山市公寓近期供应走势



### 2019年第10周佛山市公寓供应面积段分布



供应项目个数 (个)    供应套数 (套)    供应面积 (万m<sup>2</sup>)

第10周	1	672	3.31
环比	+100%	+100%	+100%

### 第10周佛山市公寓供应情况

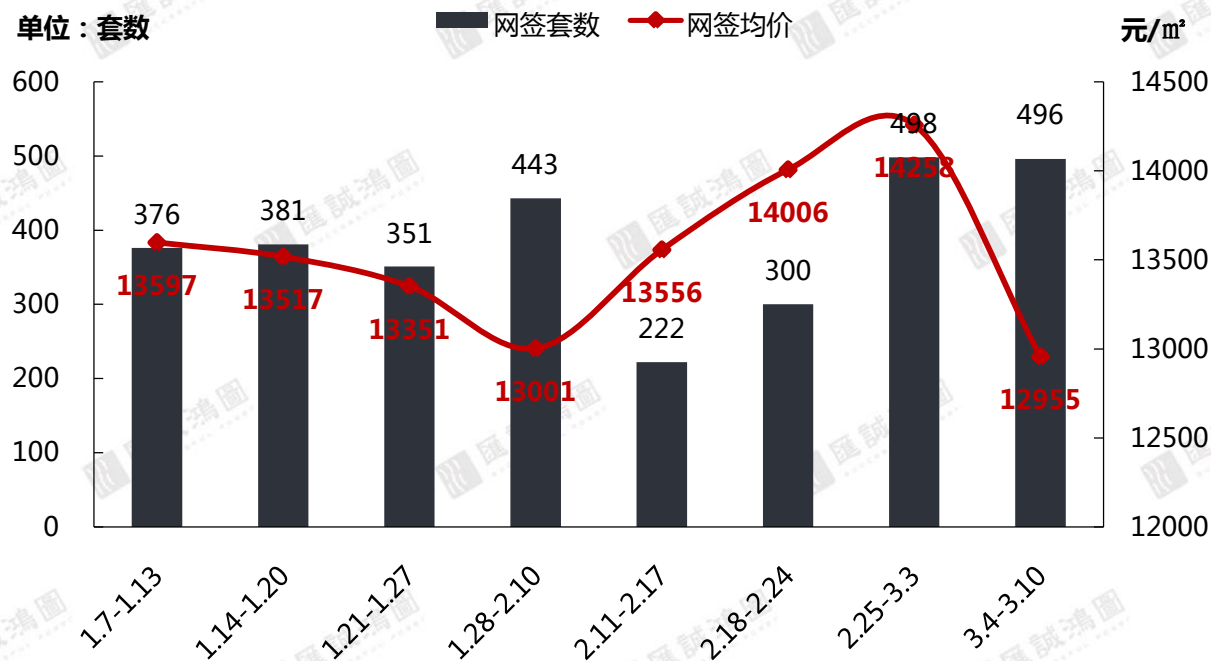
区域	板块	项目名称	产品类型	供应套数	供应面积 (m <sup>2</sup> )	备案价 (元/m <sup>2</sup> )
三水	三水新城	天聚广场	平层	672	33072	8584

# 【公寓成交市场】

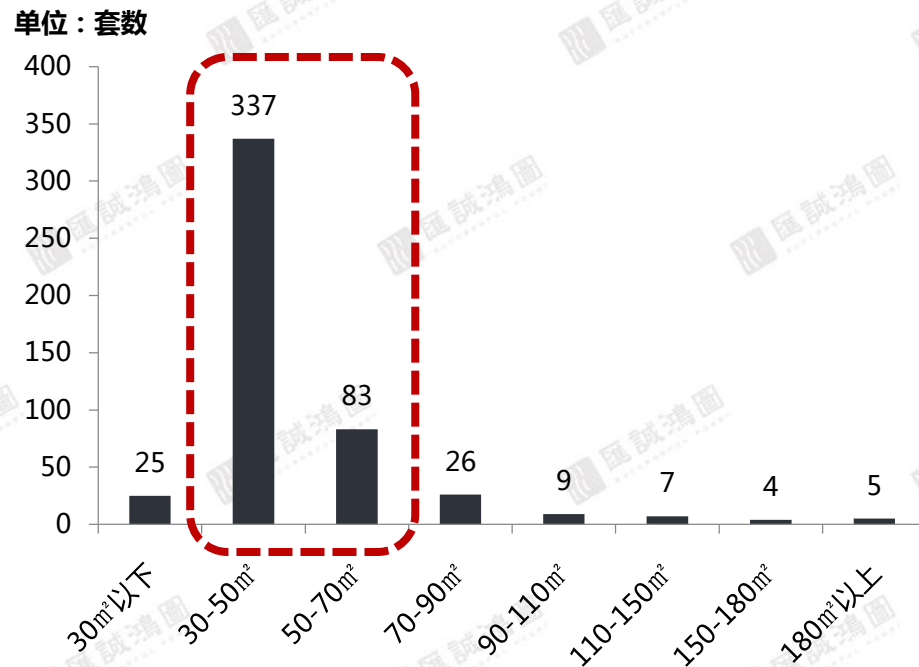
SUCCESSFUL POWER

## 公寓成交量维稳，均价呈结构性回落，30-70m<sup>2</sup>面积段占比85%

### 2019年第10周佛山市公寓近期网签走势



### 2019年第10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> )
10周	496	2.46	31873.20	12955
环比	-0.4%	+9%	-1%	-9%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【公寓排行榜&板块对比】

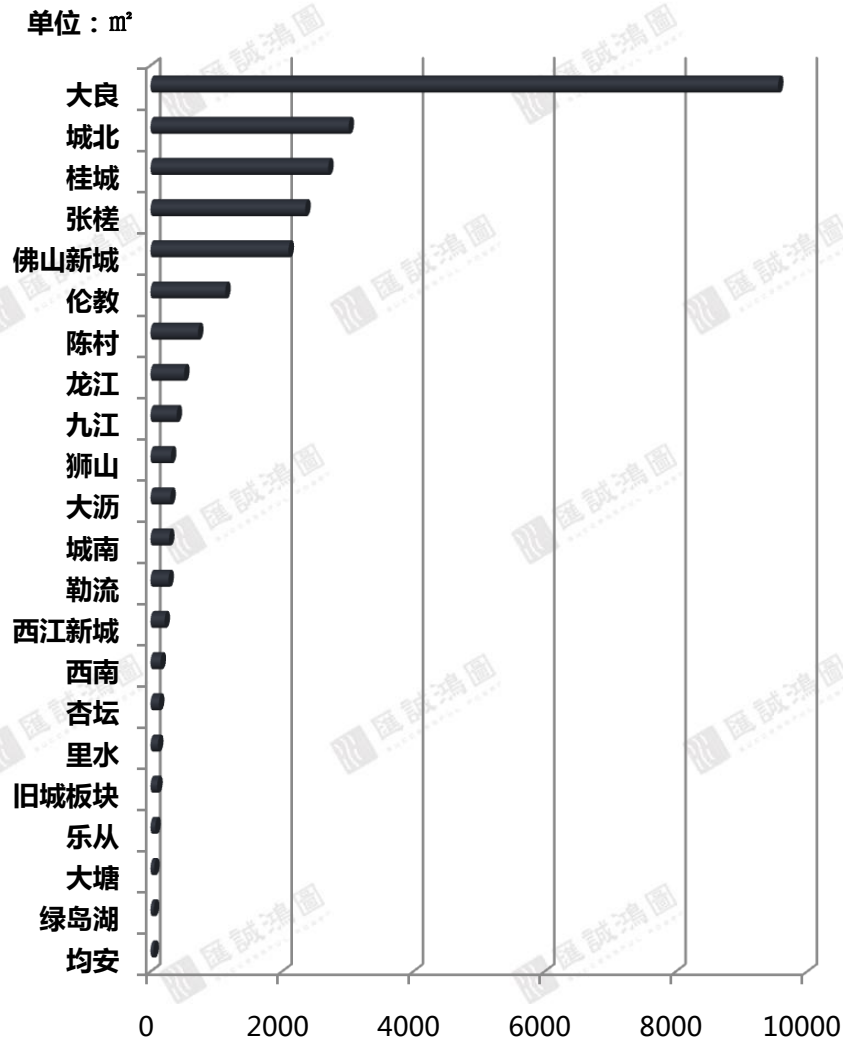
大良板块一枝独秀，四盘成交占比TOP10总和超过五成，力合阳光城云谷居榜首

## 第10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	顺德-大良	力合阳光城云谷	77	2998.25	3823.66	12753
2	禅城-城北	敏捷金谷国际	61	3016.32	3163.46	10488
3	顺德-大良	保利中环广场	47	1843.84	2541.73	13785
4	禅城-张槎	碧桂园世纪滨江	33	1811.56	2584.75	14268
5	顺德-大良	龙光玖龙郡	21	873.09	998.05	11431
6	南海-桂城	海伦堡爱Park	16	869.4	1715.09	19727
7	顺德-大良	海珀名轩	15	729.39	——	——
8	顺德-龙江	利保米兰公馆	12	511.17	445.65	8718
9	禅城-张槎	童梦天下	11	544.51	815.87	14984
10	顺德-陈村	国通广场	9	633.3609	738.44	11659

(注：统计数据不包含万科项目)

## 第10周佛山市各板块公寓网签面积情况



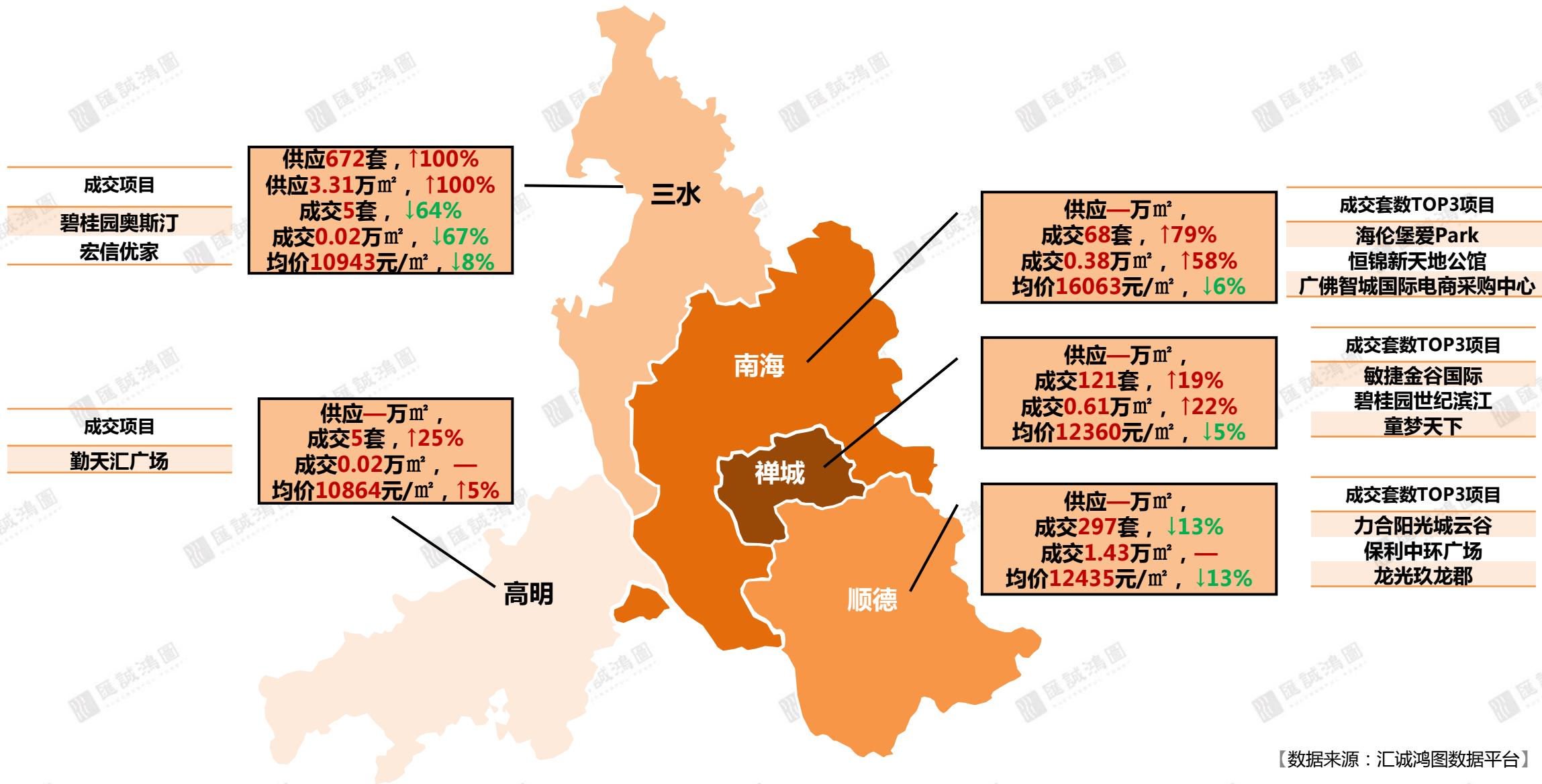
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】



# 【公寓区域市场】

SUCCESSFUL POWER

天聚广场强势补货三水，区域整体成交量价齐跌；禅南两区持销项目表现较活跃，整体成交稍有回暖；顺德成交量略有减少，但仍领跑全市



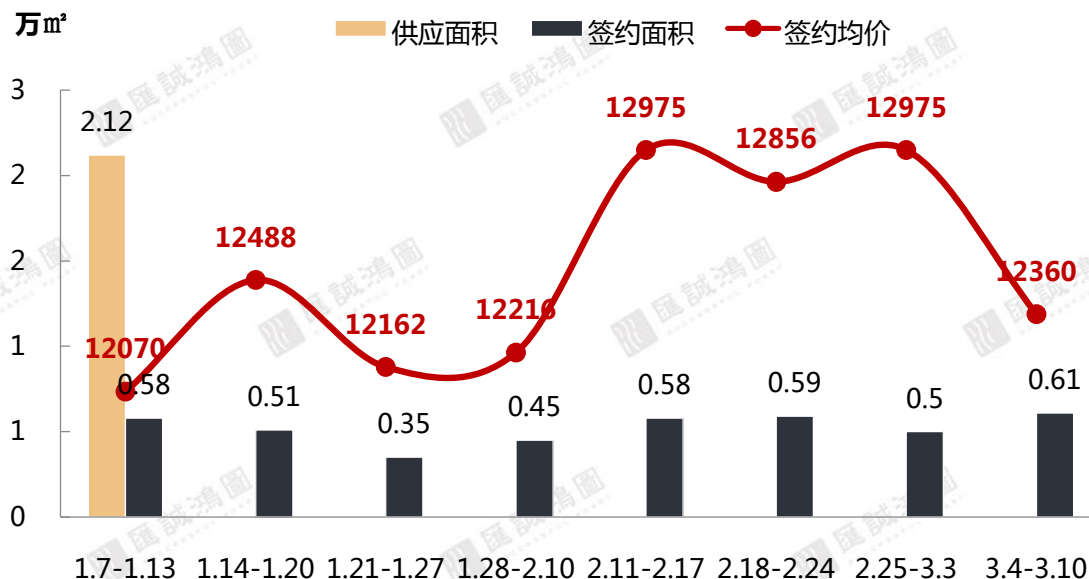
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【区域成交市场-禅城区】

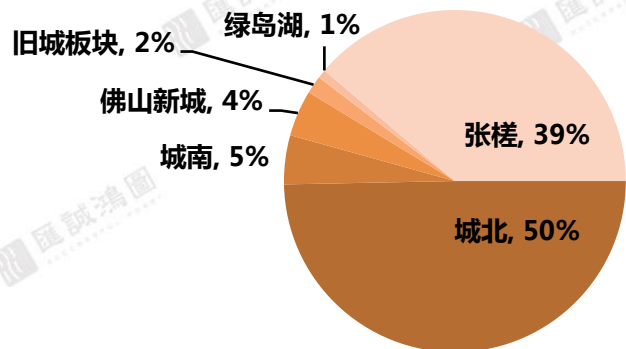
SUCCESSFUL POWER

## 敏捷金谷国际以价换量，助力城北板块成交占比全区50%

### 2019年第10周禅城区近期公寓网签走势



### 2019年第10周禅城区各板块成交面积占比



### 第10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	城北	敏捷金谷国际	61	3016.32	10488
2	张槎	碧桂园世纪滨江	33	1811.56	14268
3	张槎	童梦天下	11	544.51	14984
4	佛山新城	新鸿基珑景	7	264.49	12149
5	城南	新福港鼎峰	5	239.31	19432
6	旧城	富力广场	1	54.07	15357
7	绿岛湖	绿岛湖壹号	1	50.01	15847
8	旧城	时代云图	1	48.3	14177
9	城南	盈天广场	1	42.5	12384

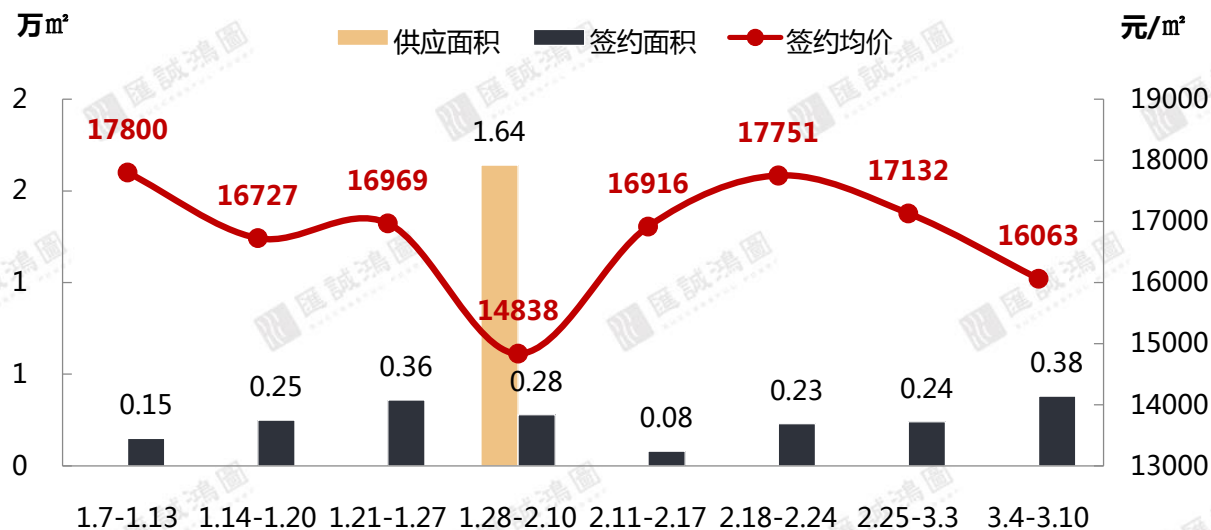
(注：统计数据不包含万科项目)

# 【区域成交市场-南海区】

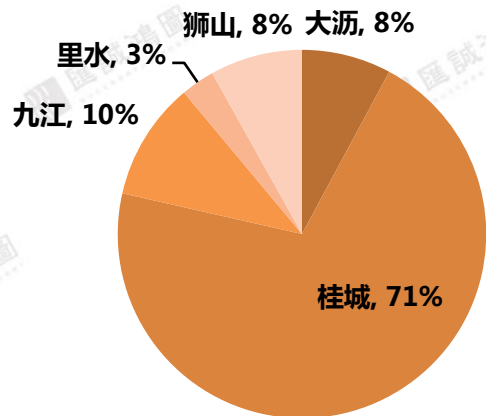
SUCCESSFUL POWER

## 桂城仍为全市公寓交投主力区域，海伦堡爱Park网签量价均领跑榜单

### 2019年第10周南海区近期公寓网签走势



### 2019年第10周南海区各板块成交占比



### 第10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	海伦堡爱Park	16	869.4	19727
2	狮山	恒锦新天地公馆	7	310.08	9958
3	大沥	广佛智城国际电商采购中心	6	242.23	17968
4	九江	信基广场	4	397.56	6275
5	桂城	德高信中央大道	4	290.28	19370
6	桂城	第壹时区	1	76.58	19127
7	里水	时代家	1	72.52	13359
8	大沥	西关九里	1	58.36	15453
9	桂城	丽日广场	1	55.68	12576
10	桂城	海伦堡海汇广场	1	54.41	9084

(注：统计数据不包含万科项目)

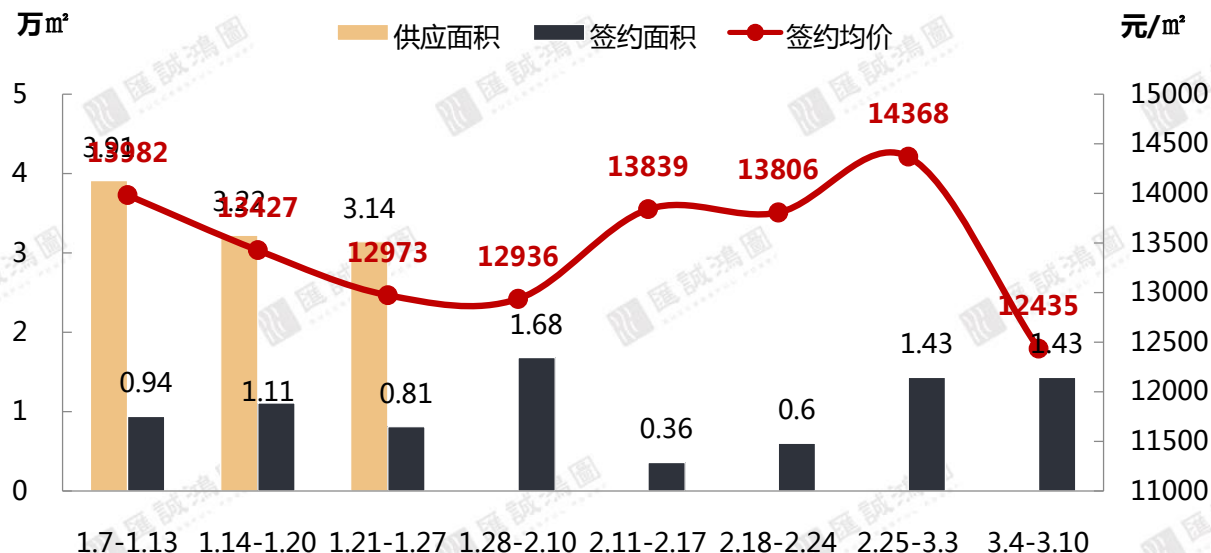
【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【区域成交市场-顺德区】

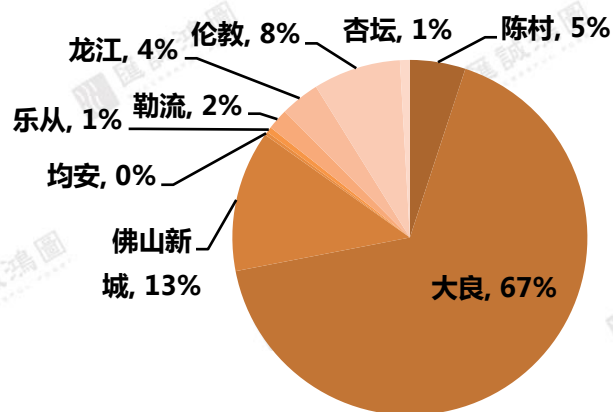
SUCCESSFUL POWER

## 顺德成交呈量稳价跌，大良板块项目去化强势领跑，利保米兰公馆均价仅“8”字头

### 2019年第10周顺德区近期公寓网签走势



### 2019年第10周顺德区各板块成交面积占比



### 第10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	77	2998.25	12753
2	大良	保利中环广场	47	1843.84	13785
3	大良	龙光玖龙郡	21	873.09	11431
4	大良	海珀名轩	15	729.39	—
5	龙江	利保米兰公馆	12	511.17	8718
6	陈村	国通广场	9	633.3609	11659
7	佛山新城	中国德国港	8	684.18	14710
8	勒流	碧桂园云空间	8	272.43	10397
9	佛山新城	怡翠晋盛花园	6	301.84	18573
10	大良	中怡名都广场	6	259.8	17027

(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

- 全市仍以去库存为主基调
- 桂城、大沥项目交投活跃，助力南海成交量价皆有攀升

商铺市场

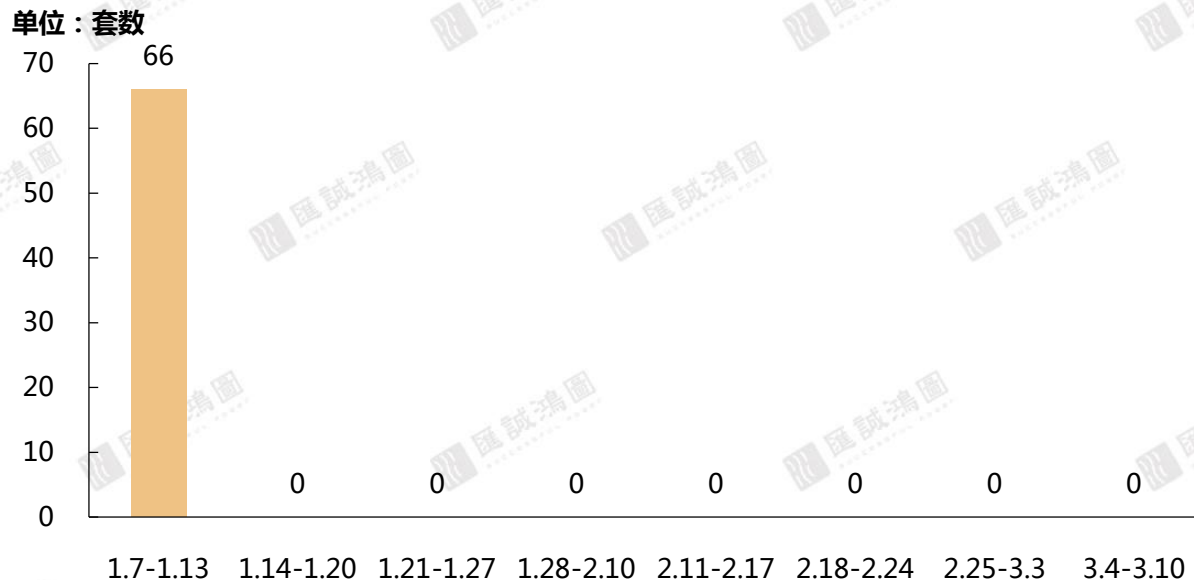
# 【写字楼供应市场】

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



## 写字楼市场持续无新增供应，全市仍以去库存为主旋律

### 2019年第10周佛山市写字楼近期供应走势



### 第10周佛山市写字楼项目供应套数排行

排名	区域	项目名称	供应套数	供应面积
——	——	——	——	——

### 第10周佛山市写字楼供应情况

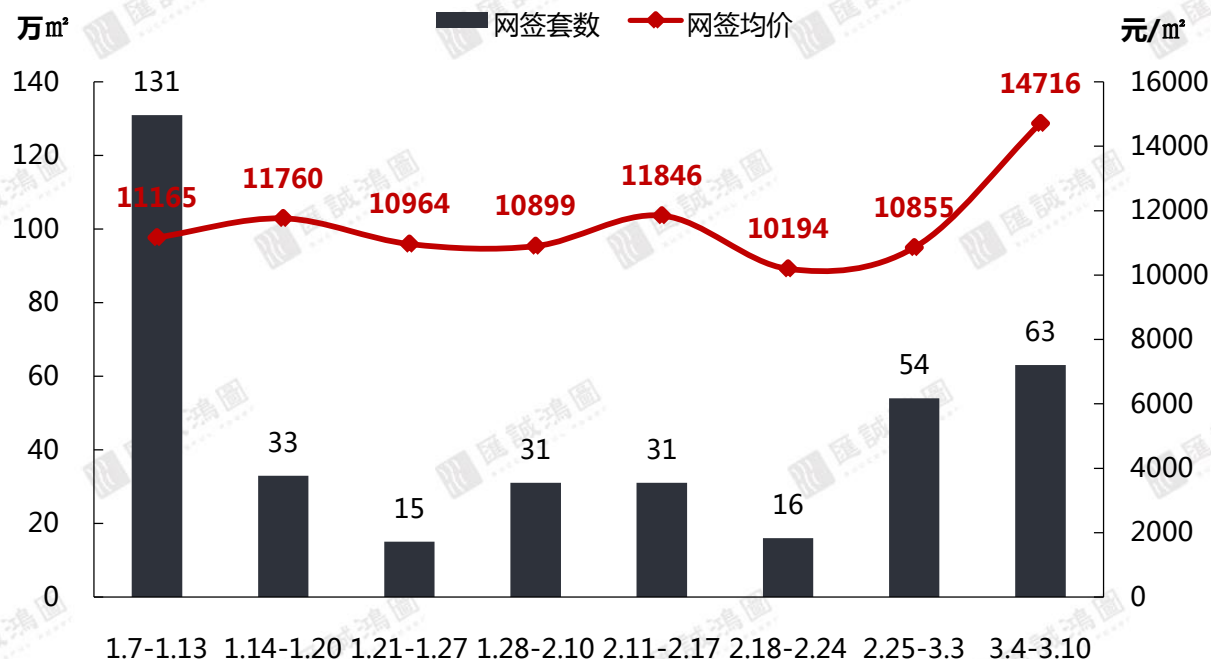
	供应项目个数 (个)	供应套数(套)	供应面积(万m <sup>2</sup> )
第10周	0	0	0
环比	——	——	——

# 【写字楼成交市场】

SUCCESSFUL POWER

## 全市成交量价保持上升态势，南海两盘集中签约齐领跑

### 2019年第10周佛山市写字楼近期成交走势



	成交套数 (套)	成交面积 (万m²)	成交金额 (万元)	成交均价 (元/m²)
--	----------	------------	-----------	-------------

10周	63	0.79	11566.99	14716
-----	----	------	----------	-------

环比	17%	-34%	-10%	36%
----	-----	------	------	-----

### 第10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	南海	富力华南国际金融中心	17	2714.5	19332
2	南海	华亚广场	17	1704.2	15053
3	南海	依云置地中心	11	768.17	13213
4	南海	智富大厦	3	874.63	9284
5	顺德	顺德新能源汽车小镇	2	309.41	11007
6	南海	海伦堡海汇广场	2	178.14	11759
7	南海	广佛智城国际电商采购中心	2	135.14	7993
8	南海	国际创智园	1	284.75	7723
9	顺德	德富置业大厦	1	273.98	9506
10	顺德	天晋商业大厦	1	127.47	—

(注：统计数据不包含万科项目)

【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**

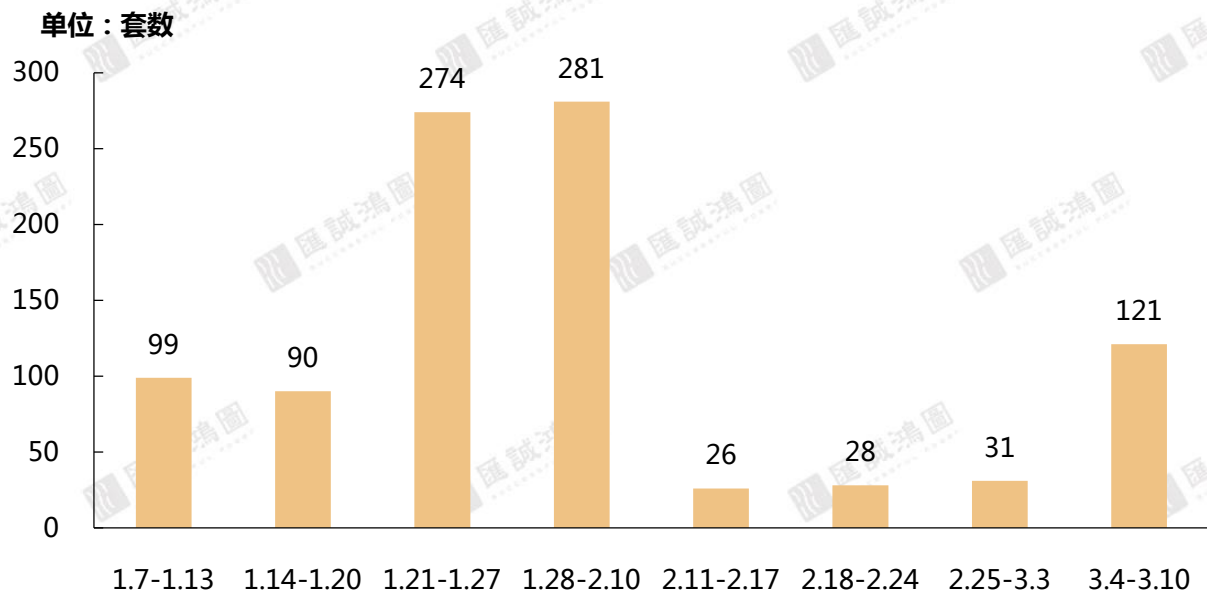
- 住宅推货节奏加快推动商铺供应增加；全市成交呈量升价跌
- 南海、顺德成交领跑，三水商铺亦受追捧

# 【商铺供应市场】

SUCCESSFUL POWER

## 本周全市住宅推货节奏加快，使得商铺供应大幅增加，住宅底商仍为主力

### 2019年第10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>)

10周

8

121

0.96

环比

+167%

+290%

+586%

### 第10周佛山市商铺供应套数排行

排名	区域	项目名称	供应套数	供应面积 (m <sup>2</sup> )
1	南海	宏宇景裕豪园	44	2560.9
2	三水	金地艺境天成	19	862.11
3	顺德	唯美臻岸华府	18	931.96
4	顺德	东圣维拉花园	13	1707.56
5	顺德	保利公园里	12	657.82
6	三水	华远远洋海蓝城	8	366.45
7	禅城	保利碧桂园天汇	4	366.62
8	南海	桂丹颐景园	3	2141.86

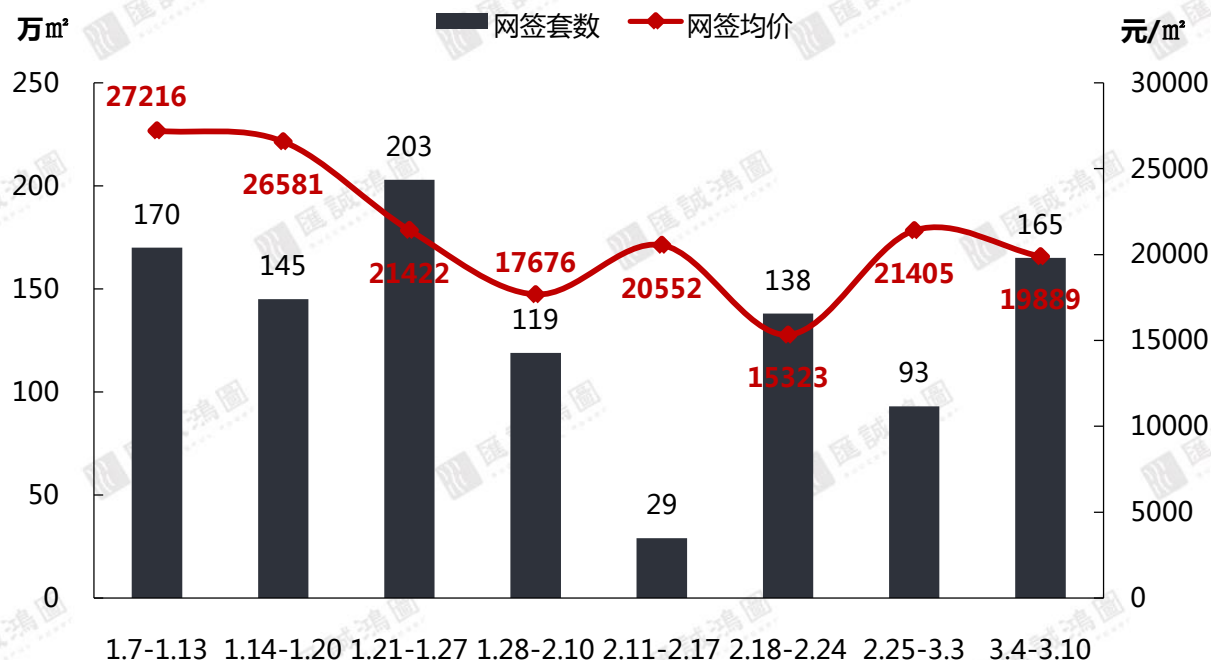
(注：统计数据不包含万科项目)

# 【商铺成交市场】

SUCCESSFUL POWER

## 多项目网签助推全市成交量上行，南海五盘上榜成全市交投主战场

### 2019年第10周佛山市商铺近期网签走势



### 第10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	保利中环广场	15	2961.72	12855
2	南海	美立方花园	10	808.61	10578
3	南海	长信帝景峰豪园	9	507.59	20258
4	禅城	世博嘉园	9	152.32	29402
5	三水	雅居乐融创三江府	6	247.84	19385
6	南海	当代上品湾 MOMA	6	104.56	30098
7	南海	樵岭国际	5	407.59	45936
8	南海	君湖天下花园	4	461.62	18437
9	顺德	高德商业中心	4	214.57	9934
10	三水	广乐颐景园	4	131.94	40000

(注：统计数据不包含万科项目)

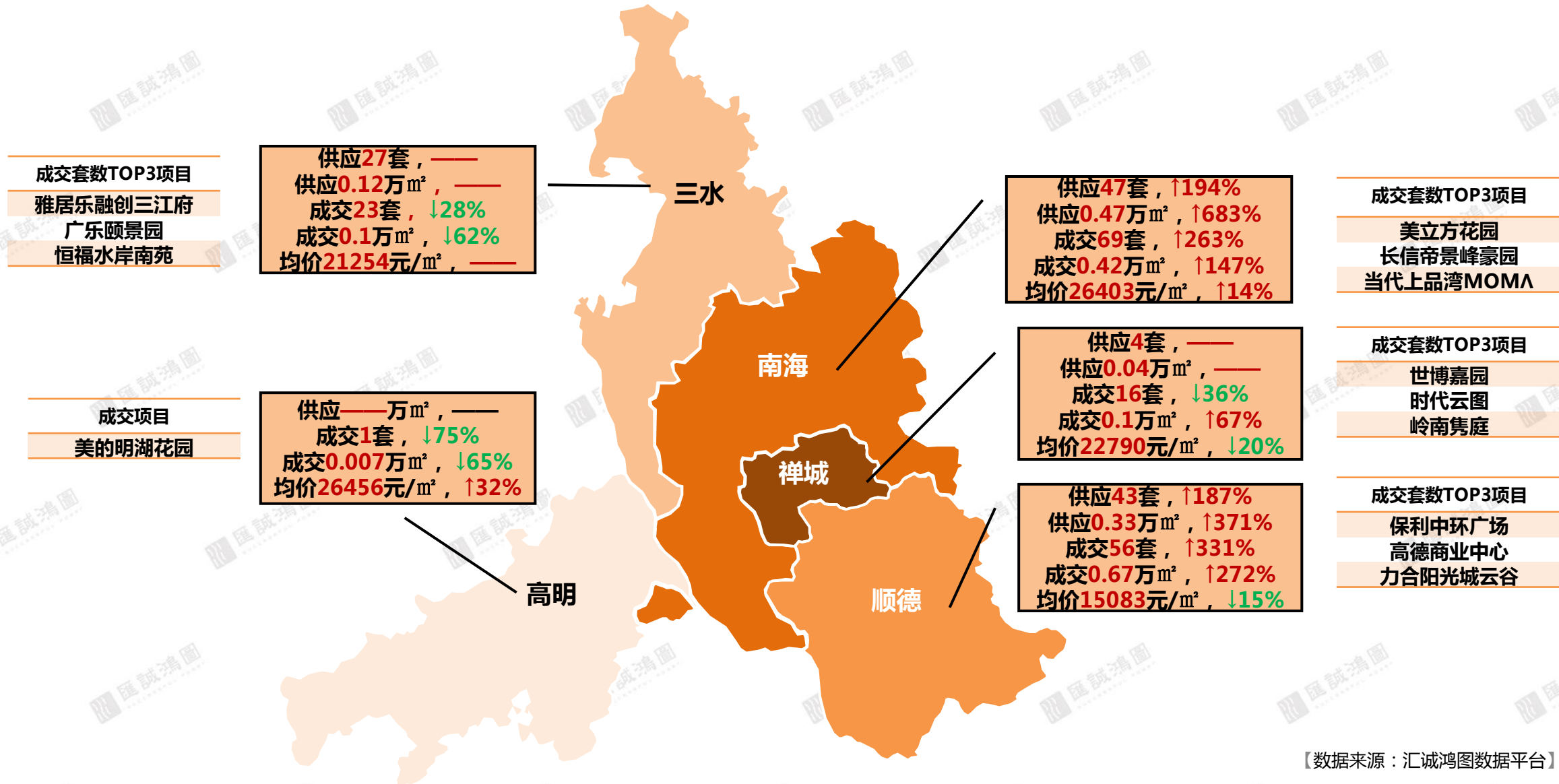
	签约套数 (套)	签约面积 (万m²)	签约面积 (万元)	签约均价 (元/m²)
10周	165	1.3	25775.3	19889
环比	77%	86%	72%	-7%

【数据来源：汇诚鸿图数据平台】

# 【商铺区域市场】

SUCCESSFUL POWER

南海供求量均领先于其他区域，狮山、大沥板块支撑区域成交；顺德紧随其后，供需均呈大幅增加态势；三水、禅城成交量双双减少





## 第10周市场总结

# 结语

第10周，供应方面，位于三水新城的天聚广场为公寓产品匮乏的三水市场注入新血，将有望推动区域公寓市场的发展；

第10周，成交方面，公寓市场：禅桂项目活跃度稍有提升，大良牢牢占据主力位置，交投多以价格为导向；写字楼市场：桂城板块交投积极，高价项目去化表现不俗，预计较长的一段时间内桂城仍为主战场；商铺市场：南海、顺德两区为成交主力，狮山、大沥等制造业重镇需求持续增加。

# 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